

Обобщение практики рассмотрения споров, возникающих из договора аренды.

1. Заключение договора аренды.

Форма и государственная регистрация договора аренды.

1. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, вносящее в него изменения относительно размера площади участка, не является новацией и подлежит государственной регистрации.

Арендатор обратился в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным решения Управления федеральной регистрационной службы по Хабаровскому краю и Еврейской автономной области (далее – УФРС по Хабаровскому краю и ЕАО) об отказе в государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка.

Между Департаментом муниципальной собственности администрации г.Хабаровска (далее – ДМС администрации г.Хабаровска) и обществом заключён договор аренды земельного участка для использования под проектирование жилого дома, сроком действия на два года. По истечении срока действия договора дополнительным соглашением вышеуказанный договор расторгнут. При этом все документы зарегистрированы в УФРС по Хабаровскому краю и ЕАО.

Распоряжением Правительства Хабаровского края №466-р продлен срок предоставления земельного участка в аренду на 3 года, в связи с этим, предписано заключить соглашение о внесении изменений в первоначальный договор аренды земельного участка.

Регистрирующий орган, отказывая в регистрации соглашения, указал, что на основании абзаца 4 пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» представленные на регистрацию документы согласно статье 414 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) свидетельствуют о прекращении обязательств сторон по первоначальному договору аренды в отношении земельного участка и возникновении других обязательств, предусматривающих иной предмет договора - земельный участок с иным кадастровым номером (новация).

Удовлетворяя заявленные требования, суд исходил из того, что в рассматриваемой ситуации отсутствует новация, поскольку дополнительным соглашением в действующий договор аренды земельного участка внесены изменения относительно размера площади земельного участка, в результате чего изменился кадастровый номер передаваемого в аренду земельного участка, что не противоречит закону.

Суд кассационной инстанции поддержал позицию арбитражных судов нижестоящих инстанций.¹

¹ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 03.02.2009 № Ф03-131/2009 по делу № А73-5957/2008.

2. Заключение договора аренды объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, осуществляется на конкурсной основе в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Общество обратилось в суд с иском к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Хабаровскому краю (далее – ТУ ФАУФИ по Хабаровскому краю) о понуждении к заключению договора аренды помещения.

При этом, определением суда к участию в деле привлечено третье лицо, заявляющее самостоятельные требования относительно предмета спора о внесении изменений в договор аренды в целях замены арендатора - предприниматель.

Как следует из материалов дела, между ТУ ФАУФИ по Хабаровскому краю (арендодатель), войсковой частью (владелец) и предпринимателем (арендатором) заключён договор аренды помещения для розничной торговли продовольственными товарами. Срок договора составлял один год с последующей пролонгацией.

В связи с внесением изменений в Федеральный закон №171-ФЗ от 22.11.1995 «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции», предусматривающих, что поставка и (или) розничная продажа алкогольной продукции осуществляется только организациями при наличии соответствующей лицензии (пункт 1 статьи 16), общество (единственным учредителем которого является предприниматель (арендатор), выступающий третьим лицом) потребовало от ответчика заключить договор аренды на данное помещение.

Отказывая в удовлетворении требований, заявленных третьим лицом, суды исходили из того, что изменения, внесенные в вышеназванный федеральный закон, не являются для арендатора (предпринимателя) существенным изменением обстоятельств. При этом договором аренды не предусматривалось в качестве обязательного условия использование помещений только для розничной торговли алкогольной продукцией.

Также судами установлено, что фактически исковые требования заявлены в целях замены стороны в обязательстве с нарушением действующего порядка сдачи в аренду государственного имущества, поскольку согласно пункту 3 Постановления Правительства РФ от 30.06.1998 №685 (в редакции Постановления Правительства РФ от 23.03.2006 №156) заключение договора аренды объектов недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, осуществляется на конкурсной основе с определением в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности стартового размера арендной платы, исчисляемого на основании отчета об оценке объекта, в порядке, установленном Министерством экономического развития и торговли РФ.

Суд кассационной инстанции поддержал выводы судов нижестоящих инстанций.²

² Постановление ФАС Дальневосточного округа от 25.08.2009 № Ф03-4063/2009 по делу № А73-12701/2008.

3. Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок обусловлено наличием воли арендодателя на дальнейшую передачу объекта в аренду.

Арендатор обратился в Арбитражный суд Хабаровского края к Комитету управления имуществом с требованием о признании преимущественного права на заключение договора аренды и признании незаконным отказа в заключении договора на новый срок.

Суды установили, что между Комитетом (арендодатель) и предпринимателем (арендатор) с 1999 года заключались договоры аренды нежилого помещения, в частности, договор аренды сроком действия с 11.04.2007 по 09.04.2008 содержал условие о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок при надлежащем соблюдении условий этой сделки. Однако, Комитет отказал истцу в продлении арендных правоотношений и предложил освободить нежилое помещение.

В другом споре арендатор просил обязать акционерное общество заключить договор о предоставлении торгового места в аренду. В данном договоре, заключённом на один год, у арендатора отсутствовало преимущественное право на заключение договора на новый срок. Кроме того, судом было установлено, что, несмотря на возражения ответчика против продления договора, он предложил истцу заключить новый договор на другое аналогичное торговое место.

Суды, отклоняя требования истцов, исходили из положений пункта 1 статьи 621 ГК РФ о том, что если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключённому договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

В первом споре суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении иска, указал, что арендатор не доказал факта заключения договора аренды спорного помещения с иным арендатором.

По второму делу суд оставил иск без удовлетворения, поскольку в договоре отсутствовало преимущественное право арендатора на заключение договора, а арендодатель возражал против продления договора.

При этом ссылки заявителей на добросовестное исполнение обязанностей по договору в силу статьи 621 ГК РФ судами не рассматривались, как обстоятельства, выступающие основанием для понуждения арендодателя к заключению договора аренды на новый срок. Все позиции, изложенные

нижестоящими судами, суды кассационной и надзорной инстанций поддержали в полном объёме.³

4. Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок, установленное частью 1 статьи 621 ГК РФ, не распространяется на договоры аренды муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, заключение которых осуществляется по результатам конкурсов или аукционов.

Общество обратилось в суд с исковым заявлением к Комитету по управлению имуществом о признании незаконными действий Комитета по отказу в продлении срока действия договора аренды нежилого помещения и о признании преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок без проведения конкурса или аукциона.

На основании распоряжения администрации города между Комитетом и обществом был заключён договор аренды нежилого помещения, сроком на один год, который продлевался дважды.

При оценке условий договора аренды суд первой инстанции установил, что сторонами предусмотрено преимущественное право истца на заключение договора аренды на новый срок при надлежащем исполнении обязательств в период его действия, а для реализации этого права он обязан направить в адрес арендодателя заявление и прилагаемые к нему документы не позднее 30 дней до окончания срока действия договора.

В силу пункта 1 статьи 621 ГК РФ преимущественное право на заключение договора может быть реализовано только после истечения срока действия договора аренды и заключения договора с иным арендатором.

При этом, как указал суд, срок действия договора аренды на момент совершения оспариваемых заявителем действий Комитета не истек, арендатор продолжал пользоваться арендованным помещением в соответствии с условиями договора.

Учитывая данные обстоятельства, суд установил, что в полученном истцом уведомлении Комитетом фактически разъяснены особенности порядка (процедуры) заключения договора аренды на новый срок в связи с введением в действие статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», определяющей особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества, регулирующей заключение договоров аренды определенного вида имущества - муниципального имущества.

Согласно части 1 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, осуществляется по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров.

³ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 13.07.2009 № Ф03-3109/2009 по делу № А73-14125/2008, Постановление ФАС Дальневосточного округа от 29.06.2009 № Ф03-2360/2009 по делу № А73-3713/2008 (Определение ВАС РФ от 07.09.2009 № ВАС-9974/2009 по делу № А73-3713/2008).

Следовательно, отклоняя требование истца, суд признал оспариваемый отказ Комитета в продлении срока действия договора аренды не противоречащим действующему законодательству и не нарушающим права общества. Судом кассационной инстанции решение суда первой инстанции оставлено без изменения.⁴

5. Договор аренды нежилого помещения, заключенный на срок более года и не прошедший государственную регистрацию в установленном законом порядке, не является доказательством владения имуществом на законных основаниях.

Индивидуальный предприниматель (далее – ИП) обратился в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью (далее – ООО) об истребовании из незаконного владения ответчика функционального нежилого помещения.

Как установлено арбитражным судом, между Комитетом по управлению государственным имуществом Хабаровского края (арендодатель), Домоуправлением КЭЧ (балансодержатель) и ООО (арендатор) заключен договор аренды государственных нежилых зданий, сооружений, помещений №1.

Впоследствии между Министерством имущественных отношений Хабаровского края (арендодатель), КЭЧ (владелец) и ООО (арендатор) заключен договор аренды №2, предметом которого являлось спорное помещение. Дополнительными соглашениями срок действия договора аренды продлевался неоднократно.

В дальнейшем по результатам аукциона спорное помещение было продано, как объект высвобождаемого военного имущества победителю торгов С.

В свою очередь С. заключил договор купли-продажи данного помещения с индивидуальным предпринимателем, который уведомил ответчика о смене собственника занимаемого им помещения и предложил заключить договор аренды помещения.

Отказ ответчика от заключения договора аренды и освобождения занимаемого помещения послужил основанием для обращения предпринимателя в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды, установив, что в силу пункта 2 статьи 651 ГК РФ договор аренды №2 является незаключенным в связи с отсутствием его государственной регистрации, пришли к выводу об отсутствии у ответчика надлежащих правовых оснований владения спорным имуществом и удовлетворили иск на основании статьи 301 ГК РФ.

ВАС РФ согласился с выводами судов нижестоящих инстанций.⁵

6. Отсутствие заключенного между сторонами договора аренды земельного участка не освобождает лицо, его использующее, от обязанности оплачивать пользование в размере арендной платы, определенной исходя из базовых размеров, установленных муниципальным образованием, если данным

⁴ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 21.10.2009 № Ф03-4925/2009 по делу № А73-4534/2009.

⁵ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 13.03.2009 № Ф03-752/2009 по делу № А73-3182/2007 (Определение ВАС РФ от 13.07.2009 № ВАС-8072/09 по делу № А73-3182/2007); Постановление ФАС Дальневосточного округа от 26.01.2009 № Ф03-5911/2008 по делу № А73-4658/2008

лицом не представлены доказательства наличия права постоянного пользования земельным участком, за которое пользователем уплачивается земельный налог.

ДМС администрации г.Хабаровска обратился в суд с иском к ООО о взыскании неосновательного обогащения за пользование земельным участком и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Как следует из материалов дела и установлено судом, ООО на основании заключенного с открытым акционерным обществом (далее – ОАО) договора купли - продажи и дополнительного соглашения к нему является собственником пяти объектов недвижимости, что подтверждено свидетельствами о государственной регистрации права.

Согласно материалам проверки законности использования земельного участка, проведенной ДМС администрации г.Хабаровска, ООО занимает его под производственную базу без наличия соответствующих правоустанавливающих документов.

Оценив имеющиеся в материалах дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса РФ (далее – АПК РФ), судебные инстанции установили, что права на спорный земельный участок ответчиком в установленном законом порядке не оформлены, прежний собственник расположенной на этом участке недвижимости являлся арендатором земельного участка. Поэтому суды удовлетворили требования ДМС администрации г.Хабаровска о взыскании с общества суммы неосновательного обогащения за пользование земельным участком в размере сбереженной арендной платы.

При этом суды указали, что отсутствие заключенного между истцом и ответчиком договора аренды земельного участка не освобождает последнего от обязанности оплачивать пользование земельным участком в размере арендной платы, определенной в силу статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), исходя из базовых ставок, установленных муниципальным образованием, поскольку доказательств предусмотренной статьей 268 ГК РФ права постоянного пользования земельным участком, за которое уплачивается пользователем земельный налог, ответчиком представлено не было.

Судом кассационной инстанции судебные акты оставлены без изменения.⁶

7. Если договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, то все последующие изменения к нему также подлежат государственной регистрации.

ООО М. обратилось в арбитражный суд с иском к ООО Д. о взыскании задолженности по арендной плате и пени по договору аренды нежилых помещений, заключенному между Комитетом по управлению госимуществом Хабаровского края (арендодатель), муниципальным унитарным предприятием (балансодержатель) и ООО Д. (арендатор)

ООО Д. обратилось со встречным иском о взыскании неосновательного обогащения, полученного в результате излишне уплаченной арендной платы.

⁶ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 13.03.2009 № Ф03-777/2009 по делу № А73-3168/2008 (Определение ВАС РФ от 10.07.2009 № ВАС-8978/08 по делу № А73-3168/2008).

Решением суда, оставленным без изменения постановлением Шестого ААС, в удовлетворении первоначального и встречного исков отказано.

Как установлено судами, ООО М. приобрело в собственность по договору купли-продажи предмет договора аренды и направило ответчику расчет ежемесячной арендной платы, основанный на Положении о порядке исчисления и уплаты в бюджет арендной платы, утвержденном Постановлением Губернатора Хабаровского края от 30.12.2005 №266.

Судами также установлено, что договор аренды зарегистрирован арендатором.

Исходя из положений статьи 452 ГК РФ, разъяснений, данных в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 №59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», судебные инстанции установили обязательность государственной регистрации всех последующих изменений договора аренды.

Поскольку изменение порядка расчета размера арендной платы в договор аренды, основанное на Постановлении Губернатора Хабаровского края от 30.12.2005 №266, не зарегистрировано в установленном законом порядке, суд кассационной инстанции признал правомерным отказ судов нижестоящих инстанций в удовлетворении первоначального иска.

Однако согласно постановлению ФАС ДВО, отказывая в удовлетворении встречного иска о взыскании неосновательного обогащения, суд первой инстанции в решении не указал, какие доказательства не были представлены ООО Д. в подтверждение расчета, а также какие нормы материального права не соблюдены заявителем встречного иска.⁷

8. В случае, когда в договоре аренды отсутствуют данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче в аренду, такой договор является незаключённым.

Постановлением суда апелляционной инстанции отменено решение суда первой инстанции об удовлетворении требования администрации сельского поселения о взыскании с акционерного общества задолженности по арендной плате, при этом в иске администрации отказано.

ФАС ДВО оставил постановление Шестого ААС без изменения.

Во исполнение распоряжений Главы сельского поселения о предоставлении ОАО в аренду земельных участков между Администрацией (арендодатель) и обществом (арендатор) заключены договоры аренды земельных участков сроком на 11 месяцев.

Суды, исследовав данные договоры, учитывая положения статьи 432, пункта 3 статьи 607 ГК РФ, пункт 2 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), пришли к выводу об отсутствии в них данных, позволяющих определенно установить имущество, подлежащее передаче в аренду, а именно сведения о кадастровом номере земельного участка, в связи с чем оспариваемые договоры признали незаключенными.

⁷ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 30.11.2009 № Ф03-5658/2009 по делу № А73-9205/2008.

Поддерживая позицию судов апелляционной и кассационной инстанций, ВАС РФ указал, что не допустимо применение по аналогии закона нормы права, разрешающей до 01.01.2010 года заключение договоров аренды лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения кадастрового учета в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.05.2007 №324, поскольку в силу части 6 статьи 13 АПК РФ нормы права, регулирующие сходные отношения (аналогия закона), подлежат применению только в том случае, когда отсутствуют нормы права, которые прямо регулируют спорные правоотношения.⁸

9. С момента регистрации права собственности на недвижимое имущество, находящееся на земельном участке, покупатель приобретает право пользования данным участком на праве аренды независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Решением суда, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, в удовлетворении иска ДМС администрации г.Хабаровска к закрытому акционерному обществу (далее – ЗАО) о расторжении договора аренды земельного участка отказано.

Между ДМС администрации г.Хабаровска (арендодатель) и обществом (арендатор) заключен договор аренды земельного участка, согласно которому арендатору предоставлен во временное владение и пользование земельный участок для использования под нежилые здания.

Судом установлено, что в соответствии с выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, собственником объектов недвижимости является ООО.

Как разъяснено в пункте 14 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» при рассмотрении споров, связанных с применением положений пункта 3 статьи 552 ГК РФ и пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса РФ, определяющих права покупателя недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, необходимо учитывать, что покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Суды пришли к выводу, что с момента регистрации права собственности на недвижимое имущество, находящееся на спорном земельном участке, ООО приобрело право пользования этим земельным участком на праве аренды

⁸ Постановление ФАС ДВО от 08.07.2009 № Ф03-2619/2009 по делу № А73-9976/2008 (Определение ВАС РФ от 10.09.2009 № ВАС-11027/09 по делу № А73-9976/2008).

независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между последним и собственником земельного участка.

По мнению ФАС ДВО, между ЗАО и ДМС администрации г.Хабаровска отсутствуют правоотношения по договору аренды.⁹

2. Срок договора аренды.

1. Если арендатор не был уведомлен о несогласии арендодателя на продление договора аренды земельного участка, требование арендодателя об его освобождении является необоснованным.

ДМС администрации г.Хабаровска обратился в Арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка и об обязанности освободить земельный участок.

Предприниматель заявила встречные иски о признании уведомления ДМС администрации г.Хабаровска об отказе от договора аренды земельного участка недействительным и не влекущим правовых последствий в виде прекращения действия (расторжения) договора аренды.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, иск ДМС администрации г.Хабаровска в части требования об освобождении земельного участка отклонен; в части взыскания денежной суммы производство по делу прекращено. В удовлетворении встречного требования о признании недействительным уведомления судом отказано.

Суд первой инстанции установил, что договор аренды содержит условие, позволяющее продлить срок его действия при отсутствии возражений со стороны арендодателя. При этом, как следует из смысла данного условия договора, установленного в соответствии с требованиями статьи 431 ГК РФ, о наличии возражений по вопросу о продлении договора арендатор должен быть уведомлен.

С учетом установленных обстоятельств и принимая во внимание тот факт, что истец доказательств получения ответчиком уведомления и претензии не представил, а предприниматель в свою очередь факт получения названных предупреждений отрицал, ФАС ДВО поддержал вывод суда первой инстанции о несоблюдении арендодателем требований абзаца 2 пункта 2 статьи 610 ГК РФ.¹⁰

2. Если договор аренды нежилого помещения заключен сторонами на неопределенный срок, обязательная его регистрация не требуется, в связи с чем, в случае невнесения арендатором платежей по договору с него подлежит взысканию задолженность по арендной плате.

Государственное образовательное учреждение обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с иском к индивидуальному предпринимателю о расторжении договора аренды, заключенного между истцом и ответчиком на неопределенный срок, и взыскании задолженности по арендной плате.

⁹ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 02.12.2009 № Ф03-6736/2009 по делу № А73-4585/2009.

¹⁰ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 17.06.2009 № Ф03-2637/2009 по делу № А73-5580/2008.

До принятия судебного акта по существу ответчик обратился к учреждению со встречным иском о признании договора аренды незаключенным.

Решением суда в удовлетворении первоначального иска отказано, встречный иск удовлетворен, договор аренды признан незаключенным.

Постановлением Шестого ААС решение отменено, первоначальный иск удовлетворен частично: с ответчика взыскана задолженность, договор аренды расторгнут. В удовлетворении встречного иска отказано.

Суд кассационной инстанции поддержал выводы суда апелляционной инстанции. В силу пункта 2 статьи 609, пункта 2 статьи 651, пункта 1 статьи 433 ГК РФ, поскольку договор аренды был заключен сторонами на неопределенный срок, что исключает обязательность его регистрации и, следовательно, влечет признание этого договора заключенным после подписания его сторонами.

По мнению ФАС ДВО, Шестой ААС правомерно расторгнул договор аренды на основании статей 450, 452, 619 ГК, поскольку арендатор нарушил свои обязательства по внесению арендных платежей.¹¹

3. Арендная плата.

1. При отсутствии государственной регистрации изменения условия договора относительно размера арендной платы, исходя из положений статей 452, 609, 651 ГК РФ, такое изменение нельзя признать совершенным в надлежащей форме, в связи с чем оно не порождает обязанностей для сторон договора и задолженность по арендной плате подлежит исчислению исходя из размера арендной платы, установленной договором аренды.

Между ОАО (арендодатель) и ООО (арендатор) заключен договор аренды объекта нежилого фонда для использования под производство, зарегистрированный в установленном законодательством порядке.

Договором предусмотрено, что при изменении порядка исчисления арендной платы и (или) размера арендной платы арендодатель письменно уведомляет об этом арендатора в 15-дневный срок с момента принятия решения, при этом внесении соответствующих изменений в договор не требуется.

Уведомлениями арендодатель известил арендатора об изменении порядка исчисления арендной платы и об ее увеличении, а также уведомил о необходимости погашения задолженности либо расторжении договора аренды и освобождении нежилого помещения в случае ее неуплаты.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением ФАС ДВО, исковые требования арендодателя к арендатору о расторжении договора и понуждении к освобождению нежилых помещений удовлетворены.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции исходил из положений пункта 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 №66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», согласно которому в течение года должно оставаться неизменным условие договора, предусматривающее твердый размер арендной платы либо порядок (механизм) ее исчисления, поскольку изменения условия относительно размера арендной платы договора,

¹¹ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 24.09.2009 № Ф03-4899/2009 по делу № А73-1574/2009.

заключённого на длительный срок, не зарегистрированные в установленном порядке признаются незаключёнными и не порождают прав и обязанностей для сторон договора.¹²

2. Возврат излишне уплаченных в доход федерального бюджета сумм арендной платы должен производиться из бюджета субъекта РФ, который в лице своего финансового органа является в спорном правоотношении вновь утвержденным администратором доходов бюджета в текущем году.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с иском к государственному образовательному учреждению о взыскании неосновательного обогащения и расходов на оплату услуг представителя.

Определением суда произведена замена ненадлежащего ответчика – учреждения на надлежащего – ТУ ФАУФИ по Хабаровскому краю.

Решением суда, отменённым постановлением ФАС ДВО, иск общества удовлетворен.

При новом рассмотрении дела суд привлек к участию в деле в качестве ответчиков Министерство имущественных отношений Хабаровского края, Министерство финансов Хабаровского края и Министерство финансов Российской Федерации.

После нового рассмотрения решением суда, оставленным без изменения постановлением Шестого ААС, иск удовлетворен за счет Министерства финансов Хабаровского края, в иске к остальным ответчикам отказано.

Суды установили, что между Министерством имущественных отношений Хабаровского края (арендодатель), государственным образовательным учреждением (владелец) и обществом (арендатор) заключен договор аренды недвижимого имущества.

Платежными поручениями общество перечислило в федеральный бюджет арендные платежи за первый квартал 2005 года по указанным владельцем реквизитам, которые согласно письму Управления федерального казначейства по Хабаровскому краю были учтены по коду бюджетной классификации 16611105031010300120 и направлены на дополнительное финансирование учреждения.

Министерство имущественных отношений Хабаровского края, полагая, что арендные платежи поступили в доход федерального, а не краевого бюджета спорную денежную сумму не зачло в арендные платежи за 2005 год по договору, взыскав с истца по решению Арбитражного суда Хабаровского края задолженность за 1 квартал 2005 года, возврат переплаты не произвело, поэтому истец обратился с настоящим иском.

Принимая во внимание указанные обстоятельства, суды первой и апелляционной инстанций, с учетом положений пункта 18 Порядка учета Федеральным казначейством поступлений в бюджетную систему РФ и их

¹² Постановление ФАС ДВО от 22 мая 2009 г. № Ф03-2238/2009 по делу № А73-12419/2008 (Определение ВАС РФ от 24.08.2009 № ВАС-10527/09 по делу № А73-12419/2008); Постановление ФАС ДВО от 28 июля 2009 г. № Ф03-3396 по делу № А73-12552/2008.

распределения между бюджетами бюджетной системы РФ, утвержденной Приказом Министерства финансов РФ от 16.12.2004 №116н, пришли к выводу, что возврат излишне уплаченных сумм в 2005 году в доход федерального бюджета арендной платы должно производиться из бюджета субъекта РФ, который в лице своего финансового органа является в рассматриваемом случае вновь утвержденным администратором доходов бюджета в текущем году (статья 160.1 БК РФ).

Выводы судов нижестоящих инстанций являлись предметом проверки и получили подтверждение в судах кассационной и надзорной инстанций.¹³

3. Подлежит взысканию задолженность по арендной плате, коммунальным платежам за пользование предоставленным в аренду помещением, а также проценты за пользование чужими денежными средствами, если материалами дела подтверждается факт внесения арендной платы и коммунальных платежей в спорный период в неполном объеме.

ООО обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с иском к индивидуальному предпринимателю о взыскании задолженности по арендной плате за период с 01.12.2005 по 31.03.2006, процентов за пользование чужими денежными средствами на основании статьи 395 ГК РФ и арендной платы с 01.04.2006 по 09.09.2006 (после прекращения договора аренды ввиду невозврата помещения).

Решением суда, оставленным без изменения постановлением Шестого ААС, основной долг и проценты за пользование чужими денежными средствами взысканы в полном объеме. В остальной части иск отклонен ввиду недоказанности использования ответчиком помещения после прекращения договора.

По договору аренды, заключённому между ООО (арендодатель) и индивидуальным предпринимателем (арендатор), последнему передано во временное пользование нежилое помещение.

Впоследствии договор аренды на указанное помещение неоднократно перезаключался сторонами, в частности срок действия последнего определен до 31.03.2006.

В последнем договоре стороны предусмотрели размер и порядок внесения арендных платежей, в состав которых не были включены коммунальные услуги. Кроме того, с письменного согласия арендодателя арендатору предоставлялось право за свой счет производить в арендуемом помещении ремонтные работы с последующим внесением арендных платежей в согласованном сторонами порядке.

Удовлетворяя исковые требования частично, суд первой инстанции, руководствуясь статьями 614, 622 ГК РФ, установил, что за указанный истцом период действия договоров арендатором арендная плата и коммунальные платежи

¹³ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 19 января 2009 г. № Ф03-6125/2008 по делу № А73-8410/2007 (Определение ВАС РФ от 27.03.2009 № ВАС-2906/09 по делу № А73-8410/2007).

вносились не в полном объеме, что подтверждено документально (счета-фактуры, акты сверки, приходные ордера, гарантийные письма).

ФАС ДВО поддержал выводы судов нижестоящих инстанций, которые на основании статей 309, 310, 614 ГК РФ указали, что взысканию с ответчика подлежат задолженность по арендной плате и коммунальные платежи за пользование предоставленным помещением за период с 01.12.2005 по 31.03.2006, а также проценты за пользование чужими денежными средствами (на основании статьи 395 ГК РФ).¹⁴

4. По договору аренды плата за арендуемые помещения уплачивается арендодателю, а не собственнику помещений, в противном случае арендная плата считается не уплаченной и на нее начисляются проценты как на сумму неосновательного денежного обогащения.

ООО обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с иском к индивидуальному предпринимателю о взыскании задолженности за коммунальные услуги по договору субаренды, процентов за пользование чужими денежными средствами, пени за просрочку внесения субарендных платежей, неосновательного обогащения в виде субарендных платежей, процентов за пользование чужими денежными средствами, неосновательного обогащения в размере коммунальных платежей, процентов за пользование чужими денежными средствами, а также об освобождении помещения.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, исковые требования удовлетворены частично, производство по делу в части требования об освобождении помещения прекращено в связи с отказом истца от иска в данной части.

Договором аренды, заключённым ООО с собственником помещений - ЗАО, предусмотрено право арендатора сдавать занимаемые им помещения в субаренду с согласия арендодателя.

В дальнейшем, с согласия арендодателя, ООО и предприниматель (субарендатор) заключили договор субаренды нежилых (производственных) помещений.

Арбитражные суды пришли к выводу, что предприниматель занимал спорные помещения при отсутствии на это законных оснований, поскольку после истечения срока действия договора аренды право субаренды ответчика на спорные помещения прекратилось.

Арбитражный суд, установив факт ненадлежащего исполнения обязательств по внесению субарендных платежей, платежей за коммунальные услуги, а также факт неосновательного обогащения ответчика при пользовании арендованным имуществом, удовлетворил исковые требования на основании статей 614, 615, 1105, 1107 ГК РФ.

¹⁴ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 02.06.2009 № Ф03-1937/2009 по делу № А73-8137/2008 (Определение ВАС РФ от 02.09.2009 № ВАС-11338/2009 по делу № А73-8137/2008).

Кроме того, суды указали, что ссылка предпринимателя на взаиморасчёты с ЗАО неправомерна, поскольку арендодателем по отношению к нему выступало ООО.¹⁵

5. Размер неустойки за нарушение обязательств об оплате арендных платежей может быть снижен в случае установления судом таких обстоятельств как незначительность периода просрочки, оплата арендатором производилась по мере выделения денежных средств, а также отсутствие для арендодателя наступления негативных последствий в результате просрочки.

ОАО обратилось с иском к Инспекции Федеральной налоговой службы (далее – ИФНС России) о взыскании неустойки по государственному контракту по аренде нежилого помещения.

Арбитражные суды, установив факт просрочки исполнения арендатором обязательства по оплате арендных платежей и принимая во внимание условия об ответственности сторон по государственному контракту, заключённому между ОАО (арендодатель) и ИФНС России (арендатор) по аренде нежилого помещения, уменьшили размер неустойки.

При этом суды первой и апелляционной инстанций сослались на положения статей 330, 333 ГК РФ и разъяснения, содержащиеся в пункте 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 14.07.1997 № 17 «Обзор практики применения арбитражными судами статьи 333 ГК РФ».

Судами принят во внимание незначительный период просрочки, исполнение арендатором обязанности по внесению арендной платы по мере выделения денежных средств, отсутствие задолженности на момент рассмотрения спора, а также отсутствие доказательств наступления для общества негативных последствий в связи с нарушением арендатором срока исполнения принятых на себя обязательств по внесению арендной платы.

ФАС ДВО поддержал вышеизложенные выводы судов.¹⁶

6. Если арендатор освободил занимаемое помещение без составления двустороннего передаточного акта, когда в соответствии с условиями договора аренды момент его прекращения зависит не от освобождения арендатором имущества, а от даты уведомления о намерении расторгнуть договор, подлежит взысканию арендная плата и неустойка за период до расторжения договора.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением Шестого ААС, исковые требования, заявленные ОАО к ООО о взыскании с последнего основного долга и неустойки, удовлетворены частично.

При этом суд признал доказанным факт наличия со стороны ООО просроченного денежного обязательства по перечислению арендных платежей.

¹⁵ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 26.05.2009 № Ф03-1772/2009 по делу № А73-416/2007.

¹⁶ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 22.05.2009 № Ф03-2103/2009 по делу № А73-13067/2008.

По договору аренды, заключенному между ОАО (арендодатель) и ООО (арендатор), последнему передано в аренду нежилое помещение для хранения товароматериальных ценностей.

По истечении срока действия договора арендатор направил арендодателю письмо с просьбой о расторжении договора с 01.03.2008.

Арендатор 29.02.2008 освободил занимаемое помещение без составления двухстороннего передаточного акта, уведомив об этом арендодателя письмом от 29.02.2008, с указанной даты арендатор считал договор расторгнутым.

Истец же полагал, что датой расторжения договора являлось 20.03.2008 (дата обращения ответчика + 30 дней), о чем ответчику было направлено письмо от 05.03.2008 с приложением проекта соглашения о расторжении договора и счета-фактуры, которое оставлено без ответа.

За период с 01.03.2008 по 20.03.2008 арендатор не оплатил арендную плату, в результате чего образовалась задолженность, на которую начислена неустойка по состоянию на 18.07.2008.

Поскольку акт сдачи-приемки спорных помещений от 29.02.2008 арендодателем в порядке статьи 655 ГК РФ не был подписан и по условиям договора момент прекращения обязательств сторон зависит не от освобождения арендатором имущества, а от даты его уведомления о намерении расторгнуть договор, то арендная плата за период с 01.03.2008 по 20.03.2008 была взыскана судом на основании статей 309, 614, 620 ГК РФ.

Данная позиция судов нижестоящих инстанций поддержана судом кассационной инстанции.¹⁷

7. Если иное не предусмотрено договором финансовой аренды, задолженность по лизинговым платежам и неустойка, начисленные за период после возвращения предмета лизинга лизингодателю, взысканию не подлежат.

ООО обратилось в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю о взыскании задолженности по договорам финансовой аренды и неустойки за нарушение сроков внесения лизинговых платежей. Суд первой инстанции удовлетворил заявленные требования в части.

Во исполнение договора финансовой аренды, заключённого между обществом (лизингодатель) и предпринимателем (лизингополучатель), лизингодатель приобрёл у третьего лица по договорам купли-продажи автобусы, которые были переданы предпринимателю по актам приема-передачи. При этом каких-либо замечаний по поводу технического состояния автобусов лизингополучатель не заявлял.

Спор между сторонами возник в связи с тем, что с ноября 2007 года лизингополучатель прекратил внесение лизинговых платежей по договорам финансовой аренды, в связи с чем образовалась задолженность, расчет которой был представлен истцом.

Проверяя расчеты истца с учетом возражений ответчика, суд первой инстанции на основании оценки имеющихся в деле доказательств установил, что

¹⁷ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 22.04.2009 № Ф03-1030/2009 по делу № А73-8053/2008.

задолженность ответчика по одному из договоров лизинга соответствует размеру, заявленному истцом, а по другому договору должна быть уменьшена.

Уменьшение суммы долга ответчика и периода уплаты лизинговых платежей суд мотивировал тем, что согласно имеющимся в деле письмам истца с требованием к ответчику о возврате предмета лизинга, а также согласно акту автобус возвращен лизингодателю, в связи с чем требование истца о внесении лизинговых платежей противоречит условиям договора.

Представленный истцом расчет суммы неустойки, начисленной на сумму лизингового платежа по договору, был проверен судом и из него исключена сумма неустойки за период после возврата автобуса лизингодателю.¹⁸

8. Изменение договора аренды недвижимого имущества в части размера арендной платы, не зарегистрированное в установленном законом порядке, в силу пункта 3 статьи 433 ГК РФ является незаключенным.

ТУ ФАУГИ по Хабаровскому краю обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с иском к ООО о взыскании задолженности по арендной плате и пеней.

Обществом заявлено встречное исковое требование к ТУ ФАУГИ по Хабаровскому краю об обязанности возвратить неосновательно полученные денежные средства, а также проценты за пользование чужими денежными средствами.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением Шестого ААС, в удовлетворении искового требования ТУ ФАУГИ по Хабаровскому краю отказано; встречный иск общества удовлетворен полностью.

Договором аренды, заключённым между ТУ ФАУГИ по Хабаровскому краю (арендодатель) и ООО (арендатор), предусмотрено, что арендная плата может быть пересмотрена арендодателем в случае централизованного изменения цен, тарифов, вида деятельности арендатора, и в других случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Хабаровского края, влияющих на величину арендной платы или предусматривающих изменение порядка ее исчисления. Арендатор обязан принять новый порядок к исполнению без его дополнительного оформления сторонами. Данный договор зарегистрирован в установленном законом порядке.

Дополнительным соглашением контрагенты внесли изменения в договор, установившие новый размер арендной платы.

В дальнейшем, соглашением к договору аренды стороны расторгли его; по акту приема - передачи арендуемое имущество возвращено обществом арендодателю.

Таким образом, судебные инстанции, с учетом пункта 1 статьи 452, пункта 2 статьи 609 ГК РФ, сделали вывод о том, что поскольку рассматриваемый договор аренды был заключен на длительный срок и подлежал обязательной государственной регистрации, то и вносимые в него изменения также подлежали государственной регистрации.

¹⁸ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 28.07.2009 № Ф03-2733/2009 по делу № А73-11713/2008 (Определение ВАС РФ от 28.04.2009 № ВАС-4595/09 по делу № А73-11713/2008).

В связи с тем, что арендодатель в ранее зарегистрированный договор аренды недвижимого имущества изменение в части размера арендной платы не зарегистрировал, то арбитражные суды первой и апелляционной инстанций в силу пункта 3 статьи 433 ГК РФ такое изменение признали незаключенным.¹⁹

По другому делу исковые требования ОАО к ООО о взыскании задолженности по арендной плате и пени за просрочку исполнения обязательств решением суда первой инстанции оставлены без удовлетворения.

Суд, исследовав материалы дела, установил, что договором аренды объекта нежилого фонда, заключённым между ОАО (арендодатель) и ООО (арендатор), предусмотрена обязанность арендодателя письменно уведомить арендатора об изменении порядка исчисления арендной платы в 15-дневный срок с момента принятия соответствующего решения.

Суды, отказывая в удовлетворении исковых требований акционерного общества, исходили из того, что направленное арендодателем письменное уведомление арендатору об изменении порядка исчисления арендной платы не свидетельствует о внесении данных изменений в заключённый договор аренды в установленном законом порядке. Суд надзорной инстанции согласился с выводами всех судов нижестоящих инстанций. По мнению судов, *если арендодатель в одностороннем порядке уведомил арендатора об увеличении размера арендной платы без заключения соответствующего соглашения и его государственной регистрации, то в силу требований статьи 433 ГК РФ, позиции ВАС РФ, изложенной в Информационном письме от 16.02.2001 № 59, данные изменения договора являются незаключенными и не порождают прав и обязанностей для сторон.*²⁰

9. Действие пункта 3 статьи 614 ГК РФ, предусматривающего изменение арендной платы по соглашению сторон, не распространяется на случаи, когда сторонами договора предусмотрено автоматическое изменение арендной платы в связи с изменением базовых ставок арендной платы на основании соответствующего нормативного правового акта субъекта Российской Федерации.

При новом рассмотрении дела по иску ООО к Министерству имущественных отношений Хабаровского края о взыскании неосновательного обогащения, полученного ответчиком в результате излишне уплаченной арендной платы, ответчик заявил встречный иск о взыскании с истца задолженности по арендной плате.

Решением суда в удовлетворении заявленного обществом искового требования отказано, с общества в пользу ответчика по встречному иску взыскана задолженность по арендной плате.

По договору аренды государственных нежилых зданий, сооружений, помещений, заключённому между Комитетом по управлению государственным имуществом Хабаровского края (правопреемник Министерства

¹⁹ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 13.07.2009 № Ф03-3000/2009 по делу № А73-10015/2008.

²⁰ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 14.07.2009 № Ф03-2986/2009 по делу № А73-12016/2008 (Определение ВАС РФ от 29.09.2009 № ВАС-11402/09 по делу № А73-12016/2008); Постановление ФАС Дальневосточного округа от 07.09.2009 № Ф03-4439/2009 по делу № А73-760/2009.

имущественных отношений Хабаровского края, арендодатель), муниципальным предприятием (балансодержатель) и ООО (арендатор) арендная плата в соответствии с Положением, утвержденным постановлением Главы Администрации Хабаровского края от 24.06.1998 №255, должна безусловно автоматически перерасчитываться балансодержателем или арендодателем на коэффициент инфляции при изменении МРОТ, при изменении какого - либо иного коэффициента, предусмотренного Положением, или балансовой стоимости здания со дня соответствующего изменения, а также при изменении Положения.

На основании постановления Губернатора Хабаровского края от 30.12.2002 №532, установившего единый порядок определения величины арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Хабаровского края, и отменившего Положение, утвержденное постановлением Главы Администрации Хабаровского края от 24.06.1998 №255, истцу рассчитывалась арендная плата в 2003 - 2005 годах.

Общество, полагая, что в оспариваемые месяцы (февраль - июнь) 2005 года оно переплатило арендную плату, поскольку условия об ее изменении не были зарегистрированы в установленном законом порядке, обратилось с иском в арбитражный суд.

Суд, отказывая в удовлетворении исковых требований, указал, что установленный в договоре аренды размер платы за предоставленное в пользование нежилое помещение считается измененным с момента принятия уполномоченным государственным органом нормативного правового акта об установлении нового размера и (или) порядка расчета арендной платы. В указанном случае заключение сторонами отдельного соглашения к договору об изменении размера арендной платы (после принятия уполномоченным органом акта, устанавливающего новые ставки арендных платежей) не требуется.

С учетом изложенного, ФАС ДВО согласился в выводами судов о том, что изменение арендной платы в связи с изменением базовых ставок арендной платы на основании соответствующего нормативного правового акта субъекта Российской Федерации не является изменением условий договора о размере арендной платы в смысле, придаваемом пунктом 3 статьи 614 ГК РФ и предусматривающим изменение такой платы по соглашению сторон.²¹

10. По договору аренды нежилого помещения, который возобновлен на тех же условиях на неопределенный срок, арендатор обязан оплачивать арендную плату и расходы за отопление в ранее согласованном сторонами размере.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением Шестого ААС, исковые требования индивидуального предпринимателя Д. к индивидуальному предпринимателю С. о взыскании задолженности по договору аренды удовлетворены частично.

Между предпринимателем Д. (арендодатель) и предпринимателем С. (арендатор) заключен договор аренды, которым установлен размер арендной платы и фиксированная стоимость тепловой энергии.

²¹ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 10.07.2009 № Ф03-2801/2009 по делу № А73-1079/2008.

По истечении срока действия договора аренды арендатор продолжал пользоваться имуществом без возражений со стороны арендодателя, однако при этом образовалась задолженность по арендной плате, в связи с чем суды признали договор аренды возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

По мнению судов первой и апелляционной инстанций, ввиду того, что направленное ответчиком уведомление об отказе от договора получено истцом 30.10.2008, договор, в соответствии с его положениями, считается прекратившим свое действие по истечении одного месяца с момента получения предупреждения об отказе от договора, т.е. с 30.11.2008.

В силу статьи 65 АПК РФ доказательств уклонения истца от принятия спорного имущества и или его возврат по акту ответчиком представлено не было.

Суд кассационной инстанции, поддерживая позицию судов нижестоящих инстанций, указал, что в соответствии со статьей 309, пунктом 1 статьи 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом.²²

10. Перечисление арендных платежей предыдущему представителю собственника федерального имущества не может признаваться надлежащим исполнением денежного обязательства.

ТУ ФАУГИ по Хабаровскому краю предъявило иски о взыскании задолженности по арендной плате и пени. Суд удовлетворил иск в части.

Между истцом (собственник имущества), третьим лицом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) заключен договор аренды федерального имущества, согласно которому размер арендной платы может быть пересмотрен собственником или арендатором в случае централизованного изменения цен и тарифов, вида деятельности арендатора, и в других случаях, предусмотренных законодательством и иными нормативными правовыми актами РФ и Хабаровского края, влияющих на величину арендной платы или предусматривающих изменение порядка исчисления арендной платы.

В дальнейшем одновременно с соглашением о прекращении действия договора и изменении размера арендной платы, между третьим лицом как арендодателем, арендатором и ТУ ФАУГИ по Хабаровскому краю как представителем собственника федерального имущества заключен новый договор аренды спорного имущества на неопределенный срок.

Судом было выявлено, что, возражая против взыскания долга, ответчик ссылался на перечисление им арендной платы ошибочно предыдущему представителю федерального собственника - ТУ Министерства имущественных отношений РФ по Хабаровскому краю.

Однако, основываясь на представленных в дело доказательствах, суд пришёл к выводу, что ответчик должен был обладать информацией о надлежащем правомочном органе федерального собственника (ТУ Росимущества), поэтому произведенные этой стороной платежи иному лицу признаны ненадлежащим исполнением денежного обязательства в порядке статьи 312 ГК РФ.

²² Постановление ФАС Дальневосточного округа от 02.07.2009 № Ф03-2879/2009 по делу № А73-13034/2008.

Часть 2 статьи 425 ГК РФ предоставляет сторонам право устанавливать, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора.

Суд кассационной инстанции оставил решение суда первой инстанции без изменения.²³

11. Если изменения порядка расчетов арендной платы в установленном порядке не согласованы и не зарегистрированы, а арендатором фактически производилась оплата арендной платы в измененном размере, с арендодателя подлежит взысканию неосновательное обогащение.

Решением суда в удовлетворении иска ООО к Министерству имущественных отношений Хабаровского края о взыскании неосновательного обогащения отказано.

Постановлением Шестого ААС, оставленным без изменения Постановлением ФАС ДВО, решение изменено, исковые требования удовлетворены частично.

Договором аренды нежилых помещений, заключённым между истцом (арендатор) и ответчиком (арендодатель) предусмотрено, что арендная плата устанавливается в соответствии с Временным положением, утвержденным постановлением Главы Администрации Хабаровского края от 13.09.1995 №365.

Арендодатель производил расчет арендной платы на основании Положения о порядке исчисления и уплаты в бюджет арендной платы за пользование находящимися в государственной собственности нежилыми помещениями, утвержденного постановлением Губернатора Хабаровского края от 30.12.2002, с внесенными изменениями от 11.01.2005 №3.

Как установлено судами, изменения, касающиеся порядка расчетов арендной платы, в установленном порядке не были согласованы и не зарегистрированы.

Вместе с тем, ответчиком фактически производилась оплата арендной платы в измененном размере.

Суд кассационной инстанции согласился с выводом суда апелляционной инстанции, согласно которому, поскольку в спорный период расчеты между сторонами производились в ином, чем предусмотрено договором порядке, у

²³ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 04.09.2009 № Ф03-4340/2009 по делу № А73-3982/2009; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 06.08.2009 № Ф03-3613/2009 по делу № А73-1083/2009 (Определение ВАС РФ от 06.11.2009 № ВАС-14252/09 по делу № А73-1083/2009); Постановление ФАС Дальневосточного округа от 03.08.2009 № Ф03-3480/2009 по делу № А73-14186/2008; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 30.11.2009 № Ф03-6544/2009 по делу № А73-7698/2008; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 18.08.2009 № Ф03-3801/2009 по делу № А73-14077/2008; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 01.09.2009 № Ф03-4282/2009 по делу № А73-11876/2008; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 25.12.2009 № Ф03-7444/2009 по делу № А73-4666/2009; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 11.12.2009 № Ф03-7389/2009 по делу № А73-3702/2009; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 11.09.2009 № Ф03-4613/2009 по делу № А73-1132/2009 (Определение ВАС РФ от 30.10.2009 № ВАС-13930/09 по делу № А73-1132/2009); Постановление ФАС Дальневосточного округа от 08.08.2009 № Ф03-3801/2009 по делу № А73-14077/2008; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 11.09.2009 № Ф03-4590/2009 по делу № А73-1934/2009; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 12.10.2009 № Ф03-5286/2009 по делу № А73-2618/2009; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 18.09.2009 № Ф03-4804/2009 по делу № А73-3211/2009; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 19.05.2009 № Ф03-2018/2009 по делу № А73-3213/2008; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 21.12.2009 № Ф03-7345/2009 по делу № А73-3701/2009; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 16.02.2009 № Ф03-333/2009 по делу № А73-8619/2008; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 11.09.2009 № Ф03-4591/2009 по делу № А73-9877/2008; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 19.11.2009 № Ф03-6198/2009 по делу № А73-3700/2009.

ответчика возникло неосновательное обогащение, подлежащее взысканию по правилам статьи 1102 ГК РФ.

Позицию судов поддержал ВАС РФ, отказав истцу в передаче дела в Президиум ВАС РФ для рассмотрения дела в порядке надзора.²⁴

12. В случае внесения арендатором суммы арендных платежей в большем размере, чем установлено в договоре, излишне уплаченная сумма подлежит взысканию как неосновательное обогащение, а также проценты за пользование чужими денежными средствами.

Решением суда, оставленным без изменения постановлениями судов апелляционной и кассационной инстанций, иск общества к индивидуальному предпринимателю о взыскании неосновательного обогащения, полученного ответчиком в результате излишне уплаченной арендной платы, удовлетворен.

Суды при рассмотрении материалов дела установили, что с момента замены первоначального арендатора без изменения договора, увеличения размера арендной платы произведено не было и она оставалась в пределах, установленных договором.

Учитывая внесение арендатором суммы арендных платежей в большем размере, чем установлено в договоре, ВАС РФ поддержал позицию судов нижестоящих инстанций о взыскании излишне уплаченной суммы, как неосновательного обогащения.²⁵

13. Арендная плата за аренду земельного участка, на котором расположен объект транспортных систем естественных монополий (линейных), должна рассчитываться исходя из двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков.

Открытое акционерное общество обратилось в суд к ДМС администрации г.Хабаровска об урегулировании спора, возникшего при заключении договора аренды земельного участка, на котором расположены объекты транспортных систем естественных монополий, в части определения размера ставки арендной платы.

Устанавливая соответствующую редакцию пункта спорного договора аренды, суды пришли к выводу о том, что размер арендной платы должен рассчитываться исходя из двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, установленных пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.01.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ».

При этом судами указано, что основанием для применения ставки арендной платы в размере двух процентов кадастровой стоимости служит факт нахождения

²⁴ Постановление ФАС ДВО от 21.08.2009 № Ф03-3966/2009 по делу № А73-1080/2008 (Определение ВАС РФ от 22.12.2009 № 16679/09 по делу № А73-1080/2008); Постановление ФАС ДВО от 12.10.2009 № Ф03-5277/2009 по делу № А73-15092/2008; Постановление ФАС ДВО от 21.12.2009 № Ф03-7415/2009 по делу № А73-15093/2008; Постановление ФАС ДВО от 19.08.2009 № Ф03-3875/2009 по делу № А73-934/2008 (Определение ВАС РФ от 25.12.2009 № ВАС-16834/08 по делу № А73-934/2008).

²⁵ Постановление ФАС ДВО от 11.09.2009 № Ф03-4610/2009 по делу № А73-860/2009 (Определение ВАС РФ от 11.03.2010 № ВАС-17651/09 по делу № А73-860/2009); Постановление ФАС ДВО от 29.04.2009 № Ф03-1744/2009 по делу № А73-8675/2007.

на земельном участке линейных объектов, а не факт переоформления права бессрочного пользования таким участком, на который ссылался заявитель.²⁶

14. Не подлежит взысканию неосновательное обогащение по иску собственника земельного участка в виде недополученной арендной платы за пользование земельным участком, проценты за пользование чужими денежными средствами, поскольку оплата пользования земельным участком за спорный период была уже произведена пользователем в виде уплаты земельного налога.

Постановлением Шестого ААС, оставленным без изменения постановлением ФАС ДВО, изменено решение суда первой инстанции, удовлетворившего иски о взыскании с общества неосновательного обогащения в виде неполученной арендной платы за пользование земельным участком и процентов.

Как установлено судами, по договорам купли-продажи общество приобрело у рыболовецкой артели (колхоза) семь объектов недвижимости. Переход права собственности на недвижимое имущество, являющееся предметом договоров купли-продажи, зарегистрирован в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним.

Земельный участок, на котором расположены спорные объекты, принадлежал продавцу (артели) на праве постоянного (бессрочного) пользования, о чем в реестре имелась соответствующая запись.

В связи с отчуждением артелью объектов недвижимости, постановлением Мэра г.Хабаровска от 16.06.2008 №1622 прекращено право постоянного (бессрочного) пользования артели указанным земельным участком, 23.07.2008 в реестр внесена соответствующая запись.

Впоследствии общество на основании постановления Мэра г.Хабаровска от 08.10.2008 №3025 приобрело по договору купли-продажи тот же земельный участок, произведена государственная регистрация права собственности.

Полагая, что со дня принятия постановления №1622 о прекращении права постоянного бессрочного пользования артели земельным участком и до государственной регистрации права собственности общества на этот же участок у

²⁶ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 22.12.2009 № Ф03-7150/2009 по делу № А73-6196/2009; (Определение ВАС РФ от 28.04.2010 № ВАС-1557/10 по делу № А73-6196/2009); Постановление ФАС Дальневосточного округа от 16.10.2009 № Ф03-5219/2009 по делу № А73-4956/2009; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 02.12.2009 № Ф03-6738/2009 по делу № А73-6195/2009 (Определение ВАС РФ от 29.03.2010 № ВАС-154/10 по делу № А73-6195/2009); Постановление ФАС Дальневосточного округа от 02.12.2009 № Ф03-6737/2009 по делу № А73-5619/2009 (Определение ВАС РФ от 29.03.2010 № ВАС-286/10 по делу № А73-5619/2009); Постановление ФАС Дальневосточного округа от 07.12.2009 № Ф03-6729/2009 по делу № А73-5616/2009 (Определение ВАС РФ от 29.03.2010 № ВАС-708/10 по делу № А73-5616/2009); Постановление ФАС Дальневосточного округа от 30.11.2009 № Ф03-6746/2009 по делу № А73-4955/2009 (Определение ВАС РФ от 29.03.2010 № ВАС-264/10 по делу № А73-4955/2009); Постановление ФАС Дальневосточного округа от 02.12.2009 № Ф03-6730/2009 по делу № А73-4953/2009 (Определение ВАС РФ от 29.03.2010 № ВАС-707/10 по делу № А73-4953/2009); Постановление ФАС Дальневосточного округа от 30.11.2009 № Ф03-6679/2009 по делу № А73-4954/2009 (Определение ВАС РФ от 29.03.2010 № ВАС-269/10 по делу № А73-4954/2009); Постановление ФАС Дальневосточного округа от 30.11.2009 № Ф03-6744/2009 по делу № А73-5618/2009 (Определение ВАС РФ от 29.03.2010 № ВАС-279/10 по делу № А73-5618/2009); Постановление ФАС Дальневосточного округа от 04.12.2009 № Ф03-6735/2009 по делу № А73-6193/2009 (Определение ВАС РФ от 29.03.2010 № ВАС-288/10 по делу № А73-6193/2009).

последнего возникла обязанность вносить плату за пользование земельным участком по правилам главы 60 ГК РФ, департамент обратился с соответствующим иском в суд. Расчет суммы неосновательного обогащения, возникшего у ответчика, департаментом произведен исходя из утвержденных на территории г.Хабаровска ставок арендных платежей за пользование муниципальными землями.

Суд апелляционной инстанции, уменьшив размер удовлетворенного требования за счет изменения периода взыскания, свой вывод обосновал обязанностью общества вносить плату за пользование земельным участком начиная с даты государственной регистрации прекращения права постоянного (бессрочного) пользования артели этим земельным участком, то есть с 23.07.2008. При этом Шестой ААС согласился с выводом суда первой инстанции о применении статьи 1105 ГК РФ при взыскании платы за пользование земельным участком, рассчитанной по действующим ставкам арендных платежей.

Позиция суда апелляционной инстанции была поддержана судом кассационной инстанции.

Однако Президиум ВАС РФ при рассмотрении данного спора пришёл к иному выводу.

Исходя из положений пункта 1 статьи 552 ГК РФ, пункта 1 статьи 35 ЗК РФ, пункта 13 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» следует, что к обществу как приобретателю объектов недвижимости в силу закона с момента государственной регистрации права собственности на них уже перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что было у прежнего их собственника - артели. В связи с этим постановление Мэра г.Хабаровска от 16.06.2008 №1622 о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования артели указанным земельным участком не соответствует положениям закона.

Приобретение объектов недвижимости лицами, которым согласно статье 20 ЗК РФ земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования предоставляться не может, накладывает на этих лиц обязанность до установленной Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» даты - 1 января 2012 года - в соответствии с правилами статьи 36 ЗК РФ приобрести соответствующий земельный участок в собственность или аренду по своему выбору.

Государственная регистрация права собственности общества на земельный участок на основании заключенного с департаментом договора купли-продажи произведена.

Между тем, из материалов дела следует, что артель платежным поручением уплатила земельный налог за 3-й и 4-й кварталы 2008 года.

При указанных обстоятельствах суд надзорной инстанции указал, что суды нижестоящих инстанций должны были руководствоваться следующими нормами.

В силу положений, установленных пунктом 1 статьи 65 ЗК РФ, пунктом 1 статьи 388 Налогового кодекса РФ, пунктом 1 статьи 131 ГК РФ, пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 27.07.1997 №122-ФЗ «О государственной

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и пунктом 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №54 «О некоторых вопросах, возникших у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием земельного налога», несмотря на то, что общество приобрело в силу закона право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, оно ввиду отсутствия в спорный период государственной регистрации его прав на этот участок не могло для цели взимания земельного налога являться плательщиком земельного налога.

По мнению Президиума ВАС РФ, поскольку плата за пользование земельным участком была уже произведена артелью в виде уплаты земельного налога, оснований для взыскания неосновательного обогащения по иску собственника земельного участка за тот же период, но по иному основанию и с другого лица, не имеется.²⁷

4. Права и обязанности сторон по договору аренды.

1. Нарушение арендатором обязанности по оплате труда членов экипажа по договору фрахтования судна без экипажа, не является причиной досрочного истребования судна, зависящего от арендатора, и не снимает обязанности по уплате неустойки.

ООО Т. обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с иском к ООО С. о взыскании штрафной неустойки в связи с досрочным возвратом судна, переданного истцу по договору фрахтования судна без экипажа.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением Шестого ААС, иск удовлетворен.

Между ООО С. (арендодатель) и ООО Т. (арендатор) заключен договор фрахтования судна без экипажа, по условиям которого арендодатель предоставляет арендатору самоходное судно т/х без экипажа во временное владение и пользование за плату. В соответствии с условиями договора арендодатель не может забрать арендуемый транспорт до окончания срока аренды, в противном случае арендодатель уплачивает штрафную неустойку, а также возмещает убытки, понесенные арендатором.

Исследовав и оценив имеющиеся в деле доказательства, суды первой и апелляционной инстанций установили факт одностороннего отказа арендодателя от спорного договора, а также его требование к истцу о досрочном возврате судна т/х ранее истечения срока аренды, что подтверждается письмом и актом приемки-передачи. При этом доводы ответчика о нарушении истцом обязанности по оплате труда членов экипажа не являются причиной досрочного истребования судна, зависящего от арендатора.

Судом кассационной инстанции судебные акты судов нижестоящих инстанций оставлены без изменения.²⁸

²⁷ Постановление ФАС ДВО от 20.07.2009 № Ф03-3245/2009 по делу № А73-13932/2008 (Постановление Президиума ВАС РФ от 23.03.2010 № 11401/09 по делу № А73-13932/2008).

²⁸ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 07.09.2009 № Ф03-6106/2009 по делу № А73-1413/2009.

2. В случае, если арендодателем не была предоставлена информация о наличии обременения земельного участка, являющегося предметом договора аренды, правами третьих лиц, и это повлекло преждевременное обращение арендатора в регистрирующий орган за совершением регистрационных действий в отношении указанного договора, то с арендодателя подлежат взысканию убытки в виде расходов по оплате государственной пошлины.

ОАО обратилось к ТУ ФАУФИ по Хабаровскому краю с иском о взыскании убытков в виде расходов по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию договора аренды земельного участка.

Как следует из материалов дела и установлено судом, между ТУ ФАУФИ по Хабаровскому краю (арендодатель) и ОАО (арендатор) на основании распоряжения ТУ ФАУФИ по Хабаровскому краю заключен договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, под строение производственной базы.

Во исполнение распоряжения ТУ ФАУФИ по Хабаровскому краю истец обратился в УФРС по Хабаровскому краю и ЕАО за регистрацией договора аренды.

В соответствии со статьями 11, 20 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» за государственную регистрацию прав в соответствии с налоговым законодательством взимается пошлина, при этом в случае отказа в государственной регистрации пошлина не возвращается.

Поскольку истцу было отказано в государственной регистрации договора аренды, а направленная в адрес ответчика претензия об оплате государственной пошлины не удовлетворена в добровольном порядке, общество обратилось в арбитражный суд с соответствующим иском.

Удовлетворяя исковое требование заявителя, арбитражные суды первой и апелляционной инстанций с учетом положений статьи 613 ГК РФ, а также анализа имеющегося в материалах дела договора аренды, переписки сторон, сделали выводы о наличии причинно - следственной связи между неисполнением ТУ ФАУФИ по Хабаровскому краю своих обязательств и наступлением убытков у истца.

В силу статей 15, 309 ГК РФ основанием для возмещения убытков является совокупность нескольких условий, в том числе ненадлежащее исполнение обязательства стороной по договору, наличие и размер убытков, причинная связь между ненадлежащим исполнением обязательства и наступившими убытками.

Судебными инстанциями установлен факт непредставления информации со стороны ответчика о наличии обременения земельного участка, являющегося предметом договора аренды, правами третьих лиц.

Таким образом, ФАС ДВО согласился с выводами судов первой и второй инстанций о ненадлежащем исполнении арендодателем возложенной на него законом и договором аренды обязанности, что повлекло преждевременное обращение арендатора в регистрирующий орган за совершением регистрационных действий в отношении указанного выше договора аренды.²⁹

²⁹ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 04.05.2009 № Ф03-1748/2009 по делу № А73-6644/2008.

3. Не подлежат взысканию убытки по договору финансовой аренды (лизинга), если судебным актом, вступившим в законную силу, установлены факты надлежащего исполнения лизингодателем обязательств по договору и подписания акта приёма-передачи предмета лизинга уполномоченными лицами без замечаний.

ООО Л. обратилось в суд с иском к ООО М. о взыскании неустойки по договору финансовой аренды (лизинга) с октября 2007 по июнь 2008 года.

ООО М. обратилось к истцу со встречным исковым заявлением о взыскании убытков и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Определением суда исковое заявление ООО Л. оставлено без рассмотрения в связи с несоблюдением претензионного порядка. Этим же определением встречный иск общества в части требования о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами также оставлен без рассмотрения.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением Шестого ААС, в удовлетворении остальной части встречного иска ООО М. отказано.

Как установлено судом, между ООО Л. (лизингодатель) и ООО М. (лизингополучатель) заключен договор финансовой аренды (лизинга).

ООО М. полагая, что истцом не произведена доставка предмета лизинга от места хранения до указанного в договоре адреса, обратилось со встречным иском в суд.

Отказывая в удовлетворении встречного иска, арбитражные суды, оценив условия договора финансовой аренды (лизинга) и представленные в деле документы, пришли к выводу об отсутствии доказательств, свидетельствующих о ненадлежащем исполнении лизингодателем своих обязательств по спорному договору.

Кроме того, решениями Арбитражного суда Хабаровского края по другим делам³⁰ установлен факт надлежащего исполнения ООО Л. обязательств по рассматриваемому договору финансовой аренды (лизинга).

Имеющимся в материалах дела актом приема – передачи договора лизинга, подписанным уполномоченными лицами контрагентов по договору без каких - либо замечаний, подтверждается факт передачи предмета лизинга от лизингодателя к лизингополучателю.

При таких обстоятельствах суд кассационной инстанции поддержал выводы судов нижестоящих инстанций.³¹

4. В случае несвоевременного освобождения арендатором помещения, арендодатель вправе взыскать арендные платежи и плату за услуги по хранению товара.

ООО обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с иском о взыскании с индивидуального предпринимателя штрафа за несвоевременное освобождение помещения и платы за услуги по хранению товара.

³⁰ Дела №А73-4811/2007, №А73-10104/2007.

³¹ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 02.07.2009 г. № Ф03-2908/2009 по делу № А73-7027/2008.

Решением суда с ответчика взысканы штрафные санкции, размер которых уменьшен по правилам статьи 333 ГК РФ, и долг по арендным платежам со ссылкой на подтверждение факта хранения товаров ответчика после окончания срока аренды.

Постановлением Шестого ААС решение суда первой инстанции изменено, с ответчика взыскан штраф, в удовлетворении остальной части иска отказано. При этом суд сослался на чрезвычайно высокий размер штрафных санкций, предусмотренный договором, и на хранение имущества ответчика помимо его воли, что исключает взыскание стоимости этой услуги (статья 359 ГК РФ).

Однако ФАС ДВО в данном случае поддержал позицию суда первой инстанции, указав при этом, что суд апелляционной инстанции в нарушение пунктов 12 и 13 части 2 статьи 271 АПК РФ, изменяя решение, не указал, из каких обстоятельств и по каким мотивам суд еще более значительно уменьшил размер санкций.

По мнению суда кассационной инстанции, владение арендодателем товарами арендатора, оставившего имущество в помещении истца после истечения срока аренды, то есть после утраты права на занятие этого помещения, не может быть признано незаконным как ошибочно указала вторая инстанция.

Поскольку согласно пункту 1 статьи 359 ГК РФ, а также разъяснению, данному Президиумом ВАС РФ в пункте 14 Информационного письма от 11.01.2002 №66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», право на удержание вещи должника возникает у кредитора лишь в том случае, когда спорная вещь оказалась в его владении на законном основании. Возможность удержания не может быть следствием захвата вещи должника помимо его воли.

Таким образом, ФАС ДВО, поддерживая вывод суда первой инстанции, указал, что, товары арендатора оказались во владении арендодателя по воле его самого, оставившего имущество в помещении истца после истечения срока аренды, то есть после утраты права на занятие этого помещения.³²

5. Арендатор не имеет права на возмещение расходов по улучшению арендованного имущества, если улучшение было произведено без согласия арендодателя и после оформления права собственности арендатора на предмет договора.

ООО обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с иском к ОАО о взыскании расходов по улучшению арендованного имущества.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением Шестого ААС, в удовлетворении заявленного требования истцу отказано.

Как установлено судом между ОАО (арендодатель) и ООО (арендатор) заключен договор аренды, согласно его условиям арендодателем за плату во временное владение и пользование предоставлено арендатору 12 объектов недвижимого имущества (очистные сооружения).

Срок действия договора установлен с 01.09.2007 по 31.12.2007.

³² Постановление ФАС Дальневосточного округа от 9 июля 2009 г. № Ф03-3098/2009 по делу № А73-13639/2008.

01.11.2007 между контрагентами договора аренды заключен договор купли - продажи очистных сооружений по балансовой стоимости, регистрация права собственности на которые осуществлена истцом 30.11.2007 и 03.12.2007.

Договором аренды предусмотрена обязанность арендатора проводить реконструкцию, переоборудование и другие капитальные ремонтные работы с письменного согласия арендодателя.

Арбитражными судами установлено, что выполнение ремонтных работ на арендуемых объектах производилось без согласия арендодателя, акты о выполненных работах не содержат подписи представителей ответчика.

Кроме того, судебными инстанциями установлено, что предъявленная ко взысканию стоимость произведенных истцом работ не вошла в цену договора купли - продажи спорных объектов недвижимости, определенную по их балансовой стоимости.

Помимо изложенного, как отмечено арбитражными судами, содержащиеся в материалах дела договоры подряда, заключенные арендатором с подрядной организацией в ходе проведения ремонтных работ, подписаны 31.10.2007 и 13.11.2007, акты приемки и формы КС о стоимости произведенных работ подписаны 30.11.2007, то есть в день регистрации права собственности истца на спорные объекты недвижимого имущества.

Учитывая изложенное, суд кассационной инстанции признал вывод судов нижестоящих инстанций об отсутствии согласия арендодателя на выполнение арендатором капитальных работ по улучшению имущества правомерным.³³

По другому делу решение суда первой инстанции, удовлетворившего иск индивидуального предпринимателя к обществу и другому предпринимателю о взыскании стоимости произведенных неотделимых улучшений арендованного имущества, судом апелляционной инстанции изменено.

Шестой ААС, исходя из условий договора субаренды, заключённого между индивидуальным предпринимателем и обществом, пришёл к выводу, что *после прекращения договора стоимость произведенных арендатором неотделимых улучшений арендованного имущества арендатору не возвращается.*

Судом кассационной инстанции постановление суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.³⁴

6. Если договором финансовой аренды (лизинга) не согласован порядок и условия досрочного выкупа предмета договора лизинга, у лизингодателя отсутствует обязанность заключить договор купли-продажи с лизингополучателем до истечения срока действия лизинга.

Между ООО М. (лизингополучатель) и ООО Л. (лизингодатель) заключен договор финансовой аренды (лизинга), согласно условиям которого, лизингодателем приобретена в собственность и передана лизингополучателю за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей автоматическая бетоносмесительная установка.

³³ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 10.07.2009 г. № Ф03-2710/2009 по делу № А73-12230/2008.

³⁴ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 25.06.2009 № Ф03-2648/2009 по делу № А73-11150/2008 (Определение ВАС РФ от 01.08.2009 № ВАС-9773/09 по делу № А73-11150/2008).

ООО М. с целью реализации предусмотренного договором лизинга права на досрочный выкуп используемого имущества направило в адрес ООО Л. предложение о заключении договора купли - продажи предмета лизинга, приложив к нему проект договора.

Уклонение ответчика от заключения договора купли - продажи имущества на предложенных истцом условиях послужило основанием для обращения лизингополучателя в арбитражный суд с иском о понуждении лизингодателя к заключению договора купли – продажи.

Решением суда, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, в удовлетворении искового требования отказано.

При рассмотрении спора арбитражными судами первой и апелляционной инстанций с учетом положений статьи 421, части 1 статьи 624, статьи 625 ГК РФ, Федерального закона от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» сделан вывод об отсутствии в спорном договоре финансовой аренды (лизинге) согласованного контрагентами порядка и условия приобретения лизингополучателем объекта лизинга, с наступлением которых у лизингодателя (ответчик) возникает обязанность заключить договор купли – продажи.

В договоре также отсутствуют положения, позволяющие сделать однозначный вывод о возникновении при определенных условиях у ответчика обязанности заключить договор купли - продажи до истечения срока действия лизинга.

При таких обстоятельствах ФАС ДВО поддержал выводы нижестоящих судебных инстанций, указав, что понуждение ответчика к заключению договора купли - продажи предмета лизинга противоречит статье 421 ГК РФ, в силу которой граждане и юридические лица свободны в заключении договора, и понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК РФ, законом или добровольно принятым на себя обязательством.³⁵

7. Если после расторжения договора финансовой аренды (лизинга) лизингополучатель не приобрел право собственности на предмет лизинга и возвратил его лизингодателю, основания для взыскания выкупной цены предмета лизинга, основного долга по уплате лизинговых платежей и пени отсутствуют.

Решением суда первой инстанции иск ООО Н. к ООО Л. о взыскании основного долга по уплате лизинговых платежей и пеней за просрочку их уплаты удовлетворен частично. По требованию об изъятии предмета лизинга производство по делу прекращено в связи с отказом истца от иска в этой части и принятием отказа судом.

Постановлением Шестого ААС решение изменено в части, в пользу истца взыскан только основной долг в заявленном размере.

ФАС ДВО отменил постановление суда апелляционной инстанции, оставив в силе решение суда первой инстанции.

³⁵ Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 12 января 2009 г. № Ф03-6082/2008 по делу № А73-7456/2008.

Как установлено судом первой инстанции, между ООО Н. (лизингодатель) и ООО Л. (лизингополучатель) заключен договор лизинга, предусматривающий последующий переход права собственности на предмет лизинга к лизингополучателю.

Отказывая в удовлетворении искового требования о взыскании основного долга в части, суд первой инстанции руководствовался пунктом 1 статьи 28 Федерального закона от 29.10.1998 №164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)», согласно которому под лизинговыми платежами понимается общая сумма платежей по договору лизинга за весь срок действия договора лизинга, в которую входит возмещение затрат лизингодателя, связанных с приобретением и передачей предмета лизинга лизингополучателю, возмещение затрат, связанных с оказанием других предусмотренных договором лизинга услуг, а также доход лизингодателя. В общую сумму договора лизинга может включаться выкупная цена предмета лизинга, если договором лизинга предусмотрен переход права собственности на предмет лизинга к лизингополучателю.

В соответствии с условиями договора имущество становится собственностью лизингополучателя после полной оплаты им всех, предусмотренных договором платежей. В общую сумму договора лизинга включена выкупная цена предмета лизинга.

Поскольку договор лизинга являлся расторгнутым вследствие одностороннего отказа от его исполнения со стороны истца, при этом предмет лизинга был возвращен лизингодателю, а лизингополучатель не приобрел право собственности на предмет лизинга, суд кассационной инстанции поддержал вывод суда первой инстанции об отсутствии правовых оснований для взыскания в пользу лизингодателя денежных средств, составляющих выкупную стоимость имущества, указав при этом, что взыскание с лизингополучателя выкупной цены предмета лизинга привело бы к возникновению неосновательного обогащения на стороне лизингодателя, что противоречит статьям 1102 и 1103 ГК РФ.

ВАС РФ согласился с позицией судов первой и кассационной инстанций, отказав ООО Н. в передаче дела для рассмотрения в порядке надзора.³⁶

8. Арендатор не вправе передавать третьему лицу в пользование арендованное нежилое помещение, если такое условие не предусмотрено договором аренды.

Между ОАО (арендодатель) и ООО (арендатор) заключен договор аренды нежилых помещений №1.

Впоследствии между этими же сторонами заключен договор аренды №2.

Затем арендатор (исполнитель) заключил с индивидуальным предпринимателем (заказчик) договор оказания услуг по осуществлению торговой деятельности, во исполнение которого заказчику за плату было предоставлено торговое помещение.

³⁶ Постановление ФАС ДВО от 23.11.2009 № Ф03-6279/2009 по делу № А73-5555/2009 (Определение ВАС РФ от 23.03.2010 № ВАС-3088/10 по делу № А73-5555/2009).

Акционерное общество, считая, что предприниматель использует помещение без законных оснований, обратилось в арбитражный суд с иском об освобождении нежилого помещения.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением Шестого ААС, иск общества удовлетворен.

Согласно положению пункта 22 постановления Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 №8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» при применении статьи 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится.

Право собственности на объект недвижимости возникло у ОАО на основании плана приватизации и зарегистрировано.

Судом первой инстанции установлено, что решением Арбитражного суда Хабаровского края³⁷, вступившим в законную силу, договор аренды №1 признан незаключенным, а договор аренды №2 расторгнут.³⁸

В связи с этим суд надзорной инстанции согласился с выводами судов нижестоящих инстанций, что у предпринимателя отсутствовали правовые основания для нахождения в спорном помещении.³⁹

9. Исковые требования балансодержателя о взыскании убытков, возникших в результате нарушения условий содержания арендованного имущества, не подлежат удовлетворению, поскольку данные требования должен заявлять арендодатель - собственник имущества.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением Шестого ААС, исковые требования муниципального учреждения к индивидуальному предпринимателю о взыскании убытков по договору аренды удовлетворены.

Судами установлено, что между ДМС администрации г.Хабаровска (арендодатель), муниципальным учреждением (балансодержатель) и предпринимателем (арендатор) заключены договоры аренды объектов недвижимого имущества, по условиям которых арендатору переданы во временное пользование нежилые помещения.

В дальнейшем арендодатель, воспользовавшись правом, предусмотренным статьей 610 ГК РФ, отказался от договоров аренды, указав, что они считаются расторгнутыми. По акту состоялась передача арендуемых помещений, согласно которому переданные помещения непригодны для использования по прямому назначению.

Суды нижестоящих инстанций, руководствуясь статьями 15, 309, 622, 1064 ГК РФ, пришли к выводу о доказанности состава правонарушения,

³⁷ Дело №А73-11562/2007.

³⁸ Дело №А73-5052/2005.

³⁹ Постановление ФАС ДВО от 24.11.2009 № Ф03-5639/2009 по делу №А73-3976/2007 (Определение ВАС РФ от 10.06.2010 № ВАС-4285/10 по делу № А73-3976/2007); Постановление от 19.11.2009 № Ф03-5644/2009 по делу № А73-3965/2007 (Определение ВАС РФ от 10.06.2010 № ВАС-4307/10 по делу № А73-3965/2007); Постановление от 02.11.2009 № Ф03-4523/2009 по делу № А73-3925/2007 (Определение ВАС РФ от 10.06.2010 № ВАС-4967/10 по делу № А73-3925/2007); Постановление от 26.10.2009 № Ф03-5026/2009 по делу № А73-3973/2007; Постановление от 26.10.2009 № Ф03-5048/2009 по делу № А73-3907/2007; Постановление от 26.10.2009 № Ф03-4973/2009 по делу № А73-3934/2007; Постановление от 26.10.2009 № Ф03-4974/2009 по делу № А73-3918/2007.

предусматривающего ответственность предпринимателя в виде возмещения убытков, в результате чего удовлетворили заявленные требования истца.

Между тем, ФАС ДВО при рассмотрении кассационной жалобы установил, что при разрешении спора судами нижестоящих инстанций не был выяснен вопрос относительно наличия права муниципального учреждения на предъявление данного иска.

По смыслу пункта 1 статьи 1, статьи 12 ГК РФ способы защиты подлежат применению в случае, когда имеет место нарушение или оспаривание прав и законных интересов лица, требующего их применения.

Расходы, определённые в статье 15 ГК РФ, может требовать к возмещению непосредственно лицо, право которого нарушено.

Поскольку стороной по рассмотренным сделкам в качестве арендодателя выступал собственник муниципального имущества - ДМС администрации г.Хабаровска, то исковые требования, заявленные балансодержателем, по мнению суда кассационной инстанции, противоречат гражданскому законодательству.⁴⁰

10. Если предмет лизинга был принят лизингополучателем по акту приема-передачи без замечаний, то риск несоответствия предмета лизинга целям его использования и связанные с этим убытки несет сторона, выбравшая предмет лизинга.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением Шестого ААС, в удовлетворении исковых требований индивидуального предпринимателя к ООО А. о взыскании убытков, а также судебных расходов отказано.

Как установлено судами, между ООО В. (лизингодатель) и ИП (лизингополучатель) заключен договор финансовой аренды, по условиям которого лизингодатель принял на себя обязательство приобрести в собственность и передать предпринимателю в лизинг седельный тягач с высотой тягово-седельного устройства 1555 мм., согласно спецификации, на срок, определенный договором. Указанное имущество лизингодатель обязался приобрести у продавца ООО А. Во исполнение договора купли-продажи и договора финансовой аренды товар был передан продавцом лизингодателю по акту приема-передачи, а лизингодателем - лизингополучателю по акту приема-передачи без каких либо замечаний по качеству, количеству и комплектности.

При эксплуатации спорного седельного тягача предпринимателя не устроила высота тягово-седельного устройства (1550 мм), что и послужило основанием обращения в арбитражный суд с иском.

Установив, что автомобиль полностью соответствовал требованиям, отраженным в спецификациях к договорам, принят покупателем без замечаний, а также то, что переустановка тягово-седельного устройства произведена специализированной организацией, имеющей сертификат на производство таких работ, а доказательств несоответствия произведенной переустановки требованиям безопасности дорожного движения не имеется, судебные инстанции отказали в удовлетворении исковых требований.

⁴⁰ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 03 июля 2009 г. № Ф03-2928/2009 по делу № А73-12148/2008. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 23 марта 2010 г. № Ф03-928/2010 по делу № А73-12148/2008.

ФАС ДВО поддержал выводы судов нижестоящих инстанций, указав на их обоснованность.⁴¹

5. Прекращение договора аренды.

1. Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно или в ненадлежащем состоянии, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки, пени, а также стоимости повреждённого имущества.

Индивидуальный предприниматель обратился в Арбитражный суд Хабаровского края с иском к ЗАО о взыскании задолженности по арендной плате, пени за просрочку внесения арендных платежей по договору аренды нежилого помещения, а также о возмещении расходов, составляющих стоимость поврежденного окна.

Суд первой инстанции удовлетворил требования предпринимателя в полном объёме.

Согласно условиям договора аренды нежилого помещения, заключённого между предпринимателем (арендодатель) и ЗАО (арендатор), в случае неоплаты арендатором счета арендодателя в указанные договором сроки за каждый день просрочки начисляется пеня.

Кроме того, договором предусмотрена обязанность арендатора при освобождении помещения сдать его по акту приема - передачи в том состоянии, в котором оно было получено с учетом нормального износа, в противном случае возместить ущерб, причиненный помещению.

Суд кассационной инстанции пришел к выводу, что поскольку акционерное общество допустило ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по спорному договору аренды, суд первой инстанции правомерно удовлетворил требования предпринимателя.⁴²

2. Право требовать возврата арендованного имущества на основании статьи 622 ГК РФ имеет только арендодатель. Собственник арендованного имущества, передавший его в хозяйственное ведение и не являющийся арендодателем, вправе истребовать имущество в порядке пункта 2 статьи 296 ГК РФ.

ТУ ФАУГИ по Хабаровскому краю обратилось с иском к ООО Д. о взыскании пеней по договорам аренды, а также об обязанности освободить помещения.

Определением суда произведена замена ООО Д. на его правопреемника - ООО С.

Решением суда в иске отказано со ссылкой на предъявление настоящих требований ненадлежащим истцом.

Как установлено судом, между ТУ ФАУГИ по Хабаровскому краю (собственник), государственным унитарным дочерним предприятием

⁴¹ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 21.05.2009 № Ф03-2015/2009 по делу № А73-8692/2008.

⁴² Постановление ФАС Дальневосточного округа от 07.09.2009 № Ф03-4298/2009 по делу № А73-1479/2009; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 06.02.2009 № Ф03-164/2009 по делу № А73-6130/2008.

(арендодатель) и ООО Д. (арендатор) был заключен договор аренды, согласно которому арендодатель с согласия собственника обязался передать в пользование арендатору нежилые помещения, а последний обязался вносить арендные платежи в бюджет.

Рассматривая иски о возмещении ущерба, судом было выявлено, что распоряжением ТУ ФАУГИ по Хабаровскому краю спорный объект недвижимости был закреплен на праве оперативного управления за Дальневосточным следственным управлением на транспорте СКП РФ, который в связи с этим приобрел права арендодателя по вышеуказанному договору аренды в соответствии с пунктом 1 статьи 617 ГК РФ.

Право требовать возврата арендованного имущества на основании статьи 622 ГК РФ предоставлено арендодателю. Собственник арендованного имущества, не являющийся арендодателем, вправе истребовать его в порядке пункта 2 статьи 296 ГК РФ.

Поскольку новый владелец (арендодатель) спорных помещений не заявлял по настоящему делу указанных требований, то суд кассационной инстанции пришел к выводу, что судом первой инстанции в иске ТУ ФАУГИ по Хабаровскому краю об их освобождении отказано правомерно.⁴³

По другому делу, поскольку по смыслу пункта 2 статьи 610 ГК РФ право на односторонний отказ от договора аренды, заключенного на неопределенный срок, принадлежит арендодателю, которым в силу статьи 608 ГК РФ является собственник переданного в аренду имущества или лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать его в аренду, отказ от договора аренды, заявленный лицом, не имеющим на то права, не влечет никаких правовых последствий.

Федеральное государственное учреждение обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с иском к негосударственному образовательному учреждению высшего профессионального образования (далее – институт) о выселении из нежилых помещений и о возложении на ответчика обязанности передать их истцу.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением Шестого ААС, в удовлетворении иска отказано.

Арбитражными судами установлено, что между Российской Федерацией в лице Территориального управления Росимущества (собственник), Управлением Росприроднадзора (арендодатель) и институтом (арендатор) заключен договор аренды на неопределенный срок, по условиям которого арендатор принял во временное владение и пользование федеральное имущество для использования под организацию учебного процесса.

На основании распоряжения ТУ Росимущества о закреплении на праве оперативного управления за учреждением спорных объектов недвижимости и акта приёма передачи между ТУ Росимущества, учреждением и институтом подписано соглашение к договору аренды, согласно которому произведена замена арендодателя с Управления Росприроднадзора на учреждение.

⁴³ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 18.08.2009 № Ф03-3305/2009 по делу № А73-2072/2008.

Право оперативного управления на долю спорного здания - административно-лабораторного корпуса зарегистрировано за учреждением 06.08.2008, что подтверждается представленными в дело свидетельством о регистрации права и выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Между тем 15.04.2008 учреждение направило в адрес института уведомление о прекращении с 01.08.2008 действия договора аренды.

При таких обстоятельствах, руководствуясь пунктом 1 статьи 299, пунктом 3 статьи 450, пунктом 2 статьи 610 ГК РФ, арбитражные суды пришли к выводу, что поскольку на момент направления институту уведомления об отказе от дальнейшего исполнения договора аренды учреждение не обладало вещным правом на спорные помещения ввиду отсутствия доказательств их фактической передачи учреждению до указанной даты и отсутствия государственной регистрации за учреждением права оперативного управления на закрепленное за ним недвижимое имущество, учреждение не имело право расторгать в одностороннем порядке договор аренды и требовать от института освобождения арендуемых им помещений.⁴⁴

3. Арендатор обязан вернуть предмет договора аренды арендодателю по истечении срока аренды.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением Шестого ААС, иск Комитета по управлению имуществом к индивидуальному предпринимателю об освобождении нежилого помещения и передаче его истцу удовлетворён.

Между Комитетом (арендодатель), предприятием (балансодержатель) и предпринимателем (арендатор) заключён договор аренды, по которому арендодатель при участии балансодержателя передаёт арендатору во временное пользование нежилое помещение без права выкупа на определённый срок.

После истечения срока действия договора аренды, Комитет отказал предпринимателю в заключении договора на новый срок, предложив освободить занимаемое помещение.

Суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу, что в силу статьи 309, пункта 1 статьи 610, статьи 622, пункта 2 статьи 655 ГК РФ по истечении срока действия договора аренды добросовестно исполнявший обязанности арендатор обязан вернуть имущество арендодателю, если последний отказал ему в заключении договора на новый срок.

Суд кассационной инстанции судебные акты судов нижестоящих инстанций оставил без изменения.⁴⁵

По другому делу индивидуальный предприниматель обратилась в Арбитражный суд Хабаровского края с исковым заявлением к ООО о взыскании основного долга, пени по договору аренды нежилых помещений и о выселении ответчика из занимаемых помещений.

⁴⁴ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 08.06.2009 № Ф03-2355/2009 по делу № А73-9278/2008.

⁴⁵ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 08.04.2009 № Ф03-1231/2009 по делу № А73-4828/2008; (Определение ВАС РФ от 19.05.2009 № ВАС-6175/09 по делу № А73-4828/2008).

Решением суда, оставленным без изменения постановлением Шестого ААС, иски требования удовлетворены в полном объёме.

Судом было установлено, что между Комитетом по управлению государственным имуществом и обществом (арендатор) заключён договор аренды нежилых помещений. В дальнейшем по договору купли-продажи, заключённому на аукционе по продаже высвобождаемого военного имущества, арендованные ответчиком нежилые помещения переданы в собственность предпринимателю.

В связи с систематическим нарушением условий договора по внесению арендных платежей арендатором, предприниматель направила уведомление о расторжении договора аренды нежилых помещений до истечения срока его действия.

В суд истец обратился до истечения срока договора. Однако спор о выселении ответчика разрешён судом после истечения срока действия договора. Кроме того арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок.

Суд кассационной инстанции поддержал выводы судов нижестоящих инстанций.⁴⁶

По другому делу решением суда, оставленным без изменения постановлением Шестого ААС, иск ОАО к ЗАО об обязанности освободить объект нежилого фонда удовлетворен в полном объеме.

Рассматривая иски требования, суд исходил из того, что согласно положениям статей 610, 621 ГК РФ в случае признания договора аренды заключенным на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Договором аренды объектов нежилого фонда, заключённым между ДМС администрации г.Хабаровска (арендодатель), муниципальным унитарным предприятием (балансодержатель) и ЗАО (арендатор), впоследствии продлённым на неопределённый срок, установлен месячный срок предупреждения. При этом на основании постановления Мэра г.Хабаровска спорные объекты переданы в уставной капитал ОАО.

ОАО направило уведомление ЗАО об отказе от договора.

⁴⁶ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 24.03.2009 № Ф03-877/2009 по делу № А73-9605/2007 (Определение ВАС РФ от 01.09.2008 № 10808/2008). Аналогичная позиция изложена ФАС ДВО в Постановлении от 02.06.2009 № Ф03-2387/2009 по делу № А73-14994/2008, Постановлении от 02.06.2009 № Ф03-2341/2009 по делу № А73-11140/2008 (Определение ВАС РФ от 13.07.2009 № ВАС-8733/09 по делу № А73-11140/2008), Постановлении от 22.05.2009 №Ф03-1589/2009 по делу А73-6885/2008, Постановлении от 04.05.2009 № Ф03-1540/2009 по делу А73-4411/2008, Постановление от 04.05.2009 №Ф03-1738/2009 по делу № А73-4559/2008; Постановление от 24.07.2009 №Ф03-3428/2009 по делу № А73-9682/2008; Постановление от 24.06.2009 №Ф03-2668/2009 по делу № А73-9690/2008; Постановление от 01.07.2009 №Ф03-2542/2009 по делу № А73-12435/2008; (Определение ВАС РФ от 30.09.2009 № ВАС-10773/09 по делу № А13-12435/2008); Постановление от 21.08.2009 №Ф03-3421/2009 по делу № А73-9689/2008; Постановление от 18.04.2009 №Ф03-3825/2009 по делу № А73-10759/2008; Постановление от 13.08.2009 №Ф03-3846/2009 по делу № А73-10756/2008; Постановление от 13.08.2009 №Ф03-3849/2009 по делу № А73-10760/2008; Постановление от 26.05.2009 №Ф03-2142/2009 по делу № А73-9679/2008; Постановление от 26.05.2009 №Ф03-2177/2009 по делу № А73-9678/2008.

По мнению суда первой инстанции, истцом был соблюден пункт 3 статьи 450, пункт 2 статьи 610 ГК РФ и договор аренды прекратил свое действие. А в связи с тем, что новый договор аренды сторонами не заключался, возврат в установленном порядке арендованного имущества ЗАО не произведен, суд кассационной инстанции поддержал выводы суда первой инстанции.⁴⁷

4. Арендатор земельного участка, являющийся собственником расположенного на нем нежилого помещения, не обязан освобождать земельный участок в связи с прекращением договора аренды.

ДМС администрации г.Хабаровска обратился в Арбитражный суд Хабаровского края с иском к ООО об освобождении земельного участка в связи с прекращением договора аренды.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением Шестого ААС, в удовлетворении исковых требований отказано.

Судом установлено, что согласно договору аренды земельного участка, заключённому между ДМС администрации г.Хабаровска (арендодатель) и обществом (арендатор), по истечении срока договора арендатор обязан вернуть арендодателю земельный участок.

Однако, отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции указал, что решением Арбитражного суда Хабаровского края⁴⁸ за ответчиком признано право собственности на нежилое здание торгового павильона, расположенное на спорном земельном участке.

Суд кассационной инстанции поддержал выводы судов нижестоящих инстанций о том, что ответчик, являясь собственником нежилого здания, расположенного на спорном земельном участке, в силу статьи 552 ГК РФ и статей 35, 36 ЗК РФ не обязан возвращать арендованный участок.⁴⁹

6. Расторжение договора аренды.

1. Если арендная плата не внесена арендатором более двух раз подряд, арендодатель вправе расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке, взыскать задолженность по арендной плате и пени.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением Шестого ААС, исковые требования ТУ ФАУФИ по Хабаровскому краю к ООО о взыскании задолженности по арендной плате, пени и расторжении договора аренды удовлетворены в полном объеме.

Суд первой инстанции исходил из того, что ответчиком не исполнено обязательство по договору аренды федерального имущества в части перечисления арендной платы. Поскольку арендная плата не внесена ответчиком более двух раз подряд, суд, руководствуясь статьей 619 ГК РФ, удовлетворил требование истца о расторжении данного договора.

⁴⁷ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 23.12.2009 № Ф03-7441/2009 по делу № А73-5256/2009.

⁴⁸ Дело №А73-998/2004.

⁴⁹ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 17.12.2009 г. № Ф03-7238/2009 по делу № А73-351/2009.

По мнению суда кассационной инстанции, поскольку факт пользования спорным имуществом и наличие долга подтверждается представленными истцом доказательствами и не опровергнуто ответчиком, то исковые требования удовлетворены арбитражным судом правомерно в силу статей 309, 330, 614, 619 ГК РФ, пункта 4.2.1 Типового соглашения об условиях договора аренды федерального имущества.⁵⁰

2. Неиспользование земельного участка, сданного в аренду под строительство, более трёх лет, не является основанием для расторжения договора.

Министерство имущественных отношений Хабаровского края (арендодатель) обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с иском к ООО (арендатор) о расторжении договора аренды земельного участка и об его освобождении, ссылаясь при этом на то, что на спорном земельном участке не начато строительство, участок не используется по назначению более трех лет. Факт неиспользования обществом земельного участка, а именно отсутствие строительных работ на объекте, оформлен арендодателем актом проверки земельного участка, в котором отражены выводы о неиспользовании земельного участка по целевому назначению.

Суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении исковых требований.

Суды пришли к выводу, что оснований для расторжения договора не имеется, поскольку назначение использования земельного участка под строительство установлено дополнительным соглашением к договору, в котором отсутствует условие о начале строительства объекта либо этапов строительства⁵¹.

3. Использование арендуемого помещения не по прямому назначению, определенному в договоре аренды, является основанием для расторжения договора.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением Шестого ААС, исковые требования Комитета по управлению имуществом к ООО о досрочном расторжении договора аренды и обязанности освободить нежилое помещение удовлетворены.

Согласно условиям договора аренды, арендатор обязался использовать помещение исключительно по прямому назначению, указанному в договоре и не нарушать действующее законодательство при осуществлении предпринимательской (хозяйственной) деятельности на арендуемой площади.

При исследовании и оценки имеющихся в деле доказательств, арбитражными судами установлено, что общество в нарушение условий договора аренды нежилые помещения, являющиеся предметом договора, использовало не по назначению - торговлю продовольственными товарами, а под торговлю

⁵⁰ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 13 августа 2009 г. № Ф03-2883/2009 по делу № А73-8033/2009; Постановление от 04 июня 2009 г. № Ф03-2451/2009 по делу № А73-10017/2008; Постановление от 28 июня 2009 г. № Ф03-3346/2009 по делу № А73-10016/2008.

⁵¹ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 11 сентября 2009 г. № Ф03-4581/2009 по делу № А73-288/2009

непродовольственными товарами. Данное обстоятельство ответчиком в установленном процессуальным законом порядке при рассмотрении дела в судах первой и апелляционной инстанций не оспаривалось.

При таких обстоятельствах, руководствуясь пунктом 2 статьи 452, пунктом 1 статьи 619 ГК РФ суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу, что требование о досрочном расторжении договора аренды в судебном порядке соответствует действующему законодательству.⁵²

7. Недействительность договора аренды.

1. Недействительность договора аренды не освобождает арендатора от обязательства по оплате фактического пользования имуществом.

ТУ ФАУГИ по Хабаровскому краю обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с иском к индивидуальному предпринимателю о взыскании неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами, а также об обязанности ответчика освободить занимаемые им помещения и передать их балансодержателю – государственному образовательному учреждению.

Предприниматель обратился в арбитражный суд со встречным иском о признании недействительным (ничтожным) договора аренды помещений, заключенного между участвующими в деле лицами, и применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде возврата сторонами всего полученного по сделке.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением Шестого ААС, первоначальный иск удовлетворен в части взыскания неосновательного обогащения и процентов; суд обязал ответчика освободить занимаемые помещения и передать их учреждению. В удовлетворении встречного иска отказано.

При разрешении спора арбитражными судами установлено несоблюдение сторонами требований пункта 1 статьи 651 ГК РФ о государственной регистрации договора аренды, в связи с чем данный договор решением Арбитражного суда Хабаровского края⁵³ признан незаключенным.

Также судами установлено, что вследствие исполнения незаключенного договора предприниматель фактически пользовался предоставленными ему помещениями, поэтому на стороне ответчика возникло обязательство возместить истцу стоимость этого использования в предъявленном ко взысканию размере, который определен исходя из применявшихся в спорный период ставок арендной платы.

ФАС ДВО поддержал позицию судов нижестоящих инстанций о том, что недействительность договора не освобождает арендатора от обязанности нести расходы по оплате фактического пользования имуществом.⁵⁴

⁵² Постановление ФАС Дальневосточного округа от 30 ноября 2009 г. № Ф03-6004/2009 по делу № А73-2465/2009 (Определение ВАС РФ от 03.02.2010 № ВАС-497/10 по делу № А73-2465/2009).

⁵³ Дело №А73-9640/2008.

⁵⁴ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 13.11.2009 № Ф03-6083/2009 по делу № А73-5107/2009.

2. Договор аренды, заключённый в нарушение требований, предусмотренных Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», является недействительным.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением Шестого ААС, иск ООО к индивидуальному предпринимателю о признании недействительным договора аренды удовлетворен.

Как установлено судами, между обществом (арендодатель) и предпринимателем (арендатор) заключен договор аренды недвижимого имущества (нежилых помещений).

В силу пункта 3 статьи 45 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» (в редакции, действовавшей в спорный период) решение о заключении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, должно приниматься общим собранием участников общества большинством голосов от общего числа голосов участников общества, не заинтересованных в ее совершении.

Поскольку в силу положений статей 153, 154 ГК РФ сделкой признаются действия, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, при рассмотрении вопроса об одобрении предстоящего договора аренды до участников общества должны доводиться не только информация о факте свершении сделки с признаками заинтересованности, но и сведения об условиях такой сделки с целью формирования действительной воли участников общества и ее должного выражения.

Исследовав и оценив представленные доказательства, суды установили, что общим собранием акционеров не рассматривались такие существенные условия договора аренды, как состав передаваемого имущества, размер арендной платы.

Также собранием не оценивался и срок аренды, который согласно договору составил 49 лет.

Кроме того, судом апелляционной инстанции установлено, что в голосовании принял участие заинтересованный в совершении сделки участник – предприниматель, являющийся директором общества – арендодателя.

С учетом установленных судами обстоятельств дела вывод о недействительности сделки, заключенной с нарушением требований, предусмотренных Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», в совершении которой имелась заинтересованность предпринимателя, поддержаны судами кассационной и надзорной инстанций.⁵⁵

3. Заключение лизингодателем по соглашению с лизингополучателем договора комиссии во исполнение договора финансовой аренды, не предусмотренного статьёй 665 ГК РФ, не влечет признания договора лизинга ничтожным.

ООО П. обратилось в арбитражный суд с иском к ООО Д. о признании недействительным договора финансовой аренды (лизинга) с правом выкупа.

⁵⁵ Постановление ФАС ДВО от 25.12.2009 № Ф03-7098/2009 по делу № А73-7623/2009 (Определение ВАС РФ от 22.04.2010 № ВАС-5075/10 по делу № А73-7623/2009).

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, в удовлетворении исковых требований обществу отказано.

Во исполнение заключённого договора лизинга ответчик (комитент) заключил договор комиссии с ООО К. (комиссионер), по которому последний обязался приобрести от своего имени, но за счёт комитента предмет лизинга.

Данное обстоятельство истец посчитал противоречащим законодательству о финансовой аренде (лизинге).

При рассмотрении дела суды не установили оснований для признания оспариваемой сделки ничтожной, поскольку заключение лизингодателем по соглашению с лизингополучателем договора комиссии в целях приобретения лизингового имущества влечет признание спорного договора договором, не предусмотренным статьей 665 ГК РФ, но не ничтожной сделкой

Данные выводы арбитражных судов поддержаны ВАС РФ в определении об отказе в передаче дела в Президиум ВАС РФ.⁵⁶

4. Договор аренды закрепленного на праве хозяйственного ведения недвижимого имущества, заключенный предприятием без согласия собственника, является недействительным.

ТУ ФАУФИ по Хабаровскому краю обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с иском к федеральному государственному унитарному предприятию, обществу с ограниченной ответственностью о признании недействительным заключенного между ответчиками договора аренды федерального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за предприятием и применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде обязанности общества освободить занимаемое им помещение.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением Шестого ААС, исковые требования ТУ ФАУФИ по Хабаровскому краю удовлетворены в полном объеме.

При рассмотрении спора арбитражные суды первой и второй инстанций, исследовав представленные в деле доказательства, признали, что оспариваемый договор является ничтожным, так как заключен в нарушение части 2 статьи 295 ГК РФ, пункта 2 статьи 18, подпункта 10 пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 14.11.2002 №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» без согласия собственника, полномочия которого осуществляет ТУ ФАУФИ по Хабаровскому краю. Суды также сослались на статью 114 Конституции Российской Федерации, пункт 15 Постановления Верховного Совета РФ от 27.12.1991 №3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, г.Москвы и г.Санкт - Петербурга и муниципальную собственность», пункт 2 раздела III приложения 1 к Постановлению Верховного Совета РФ от 27.12.1991 №3020-1.

⁵⁶ Постановление ФАС ДВО от 13.03.2009 № Ф03-791/2008 по делу № А73-5831/2008 (Определение ВАС РФ от 25.05.2009 № ВАС-5823/09 по делу № А73-5831/2008).

В силу прямого указания закона полномочиями по распоряжению недвижимым федеральным имуществом как собственник наделен истец, в связи с чем судебные инстанции, пришли к выводу о ничтожности (в силу статьи 168 ГК РФ) оспариваемого договора аренды федерального имущества.

Постановлением ФАС ДВО судебные акты суда первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.⁵⁷

5. Договор аренды земельного участка, заключенный на основании акта, признанного в судебном порядке незаконным, является недействительным.

Решением суда первой инстанции по заявлению ООО Л. к администрации города и ООО Г. договор аренды земельного участка признан недействительным на основании статьи 168 ГК РФ.

Суд кассационной инстанции поддержал вывод суда первой инстанции, поскольку спорный договор аренды заключен ответчиками на основе распоряжения администрации, признанного решением Арбитражного суда Хабаровского суда недействительным.⁵⁸

6. Договор аренды, подписанный арендатором, не имеющим на то полномочий, является недействительным.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением Шестого ААС, в удовлетворении иска индивидуального предпринимателя к ОАО о взыскании задолженности по арендной плате и стоимости утраченного автокрана, отказано.

Постановлением ФАС ДВО судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

До принятия решения истец просил взыскать неосновательное обогащение за пользование автокраном и стоимость автокрана.

Производство по делу в части первоначально заявленного требования о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами прекращено в связи с отказом истца от этой части иска и принятием отказа судом. В удовлетворении остальной части требований отказано.

Суд апелляционной инстанции поддержал выводы суда первой инстанции.

Судами установлено, что предприниматель, являясь собственником автокрана, предоставил его в пользование акционерному обществу в лице дистанции гражданских сооружений на основании договор аренды. Данные договоры от имени общества подписаны начальником дистанции гражданских сооружений Т., на основании доверенности, которая действовала во время подписания договора №1 и утратила силу при подписании договора №2.

Суды пришли к выводу, что Т., подписавший данные договоры от имени ОАО, не имел соответствующих полномочий ни в силу закона, ни в силу выданной ему доверенности, поскольку согласно статьи 53 ГК РФ и статьи 69 Федерального закона от 26.12.1995 №208-ФЗ «Об акционерных обществах» полномочиями действовать от имени юридического лица при отсутствии доверенности обладают его органы, которыми по отношению к акционерному

⁵⁷ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 17.04.2009 № Ф03-1414/2009 по делу № А73-8616/2008.

⁵⁸ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 06.07.2009 № Ф03-2943/2009 по делу № А73-5152/2008.

обществу является исполнительный орган общества (директор, генеральный директор). Остальные лица вправе осуществлять только представительские действия от имени юридического лица при наличии доверенности.

На этом основании, в соответствии с позицией ВАС РФ, изложенной в пункте 2 Постановления Пленума от 14.05.1998 №9 «О некоторых вопросах применения статьи 174 Гражданского кодекса РФ», суды пришли к выводу о недействительности (ничтожности) данных сделок в силу статьи 168 ГК РФ.⁵⁹

7. Если сделки зачета взаимных однородных требований по стоимости улучшения арендованного имущества оформлены надлежащим образом до введения процедуры банкротства, то они не могут быть признаны недействительными.

Внешний управляющий ООО обратился в суд с иском к ОАО о признании недействительными сделок зачета, оформленных актами, и о применении последствий недействительности данных сделок путем установления наличия взаимной задолженности сторон и обязанности ОАО восстановить кредиторскую задолженность перед ООО.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением Шестого ААС, в иске внешнему управляющему отказано. Суд первой инстанции пришёл к выводу, что акты зачета фактически свидетельствуют о принятии арендодателем работ по улучшению арендатором арендованного имущества в счет уплаты арендной платы в соответствии с условиями договоров аренды. При этом согласно данным договорам аренды нежилых помещений, заключённым между ДМС администрации г.Хабаровска (арендодатель), муниципальным учреждением (балансодержатель), муниципальным унитарным предприятием (балансодержатель) и ООО (арендатор), у арендодателя отсутствуют какие-либо денежные обязательства перед арендатором.

Впоследствии объекты, являющиеся предметом вышеуказанных договоров аренды, приобретены в собственность ОАО, в связи с чем стороны заключили соглашения о внесении изменений в данные договоры.

Определением Арбитражного суда Хабаровского края в отношении ООО введена процедура банкротства - наблюдение.

Стороны путём составления актов установили наличие взаимной задолженности по договорам аренды: у истца - по арендной плате и у ответчика - по оплате стоимости работ, связанных с улучшением арендованного имущества, и тем самым произвели зачет задолженности.

Статья 410 ГК РФ предполагает возможность проведения зачета в отношении существующих между сторонами взаимных и однородных обязательств.

Между тем, суды первой и апелляционной инстанций установили, что указанными выше актами урегулированы отношения сторон по оплате арендных платежей по договору аренды, в рамках которого на ответчика как арендодателя не возлагались какие-либо денежные обязательства.

⁵⁹ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 21.05.2009 № Ф03-1627/2009 по делу № А73-4413/2008; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 12.04.2010 № Ф03-1939/2010 по делу № А73-4413/2008.

Суд кассационной инстанции поддержал выводы судов нижестоящих инстанций, установивших, что при подписании актов зачёта стороны преследовали цель зафиксировать факт выполнения ООО как арендатором работ по улучшению арендованного имущества, предусмотренных договорами аренды, в счет уплаты арендных платежей. Оспариваемые акты констатируют исполнение расчетных обязательств по договорам аренды за счет работ по улучшению арендованного имущества до введения в отношении ООО процедур банкротства.

ФАС ДВО пришел к выводу об отсутствии оснований для признания действий сторон, оформленных соответствующими актами, сделками зачета взаимных однородных требований, и в связи с этим оставил без изменения судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, отклонивших требования истца о признании данных сделок недействительными и о применении последствий их недействительности.⁶⁰

⁶⁰ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 17.02.2009 № Ф03-275/2009 по делу № А73-12644/2007; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 04.05.2009 № Ф03-1746/2009 по делу № А73-12644/2007.